

Administración del Señor Lcdo. Lenin Moreno Garcés

Presidente Constitucional de la República del
Ecuador

Jueves, 01 de marzo de 2018 (R. O.316, 01 -marzo -2018)

Año I - Nº 316

Quito, jueves 1 de marzo de 2018



**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS**

CONSIDERANDO:

Que, de acuerdo al artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el régimen tributario de acuerdo a los principios recogidos en el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador y el Código Tributario, se regirá entre otros por los principios de: generalidad, igualdad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley; "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: "La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar

cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial";

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el ejercicio de la facultad normativa en materias de competencias 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, así como también la actualización permanente del Catastro Predial Urbano y Rural;

Que, el Art. 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, podrá presentar reclamo y recursos administrativos en contra de cualquier conducta o actividad de las administraciones de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el Art. 490 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que los impuestos municipales o metropolitanos son de exclusiva financiación de dichos gobiernos autónomos descentralizados o de coparticipación;

Que, el Art. 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina las clases de impuestos municipales, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, entre los que consta el impuesto sobre la propiedad urbana;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Distritales y Municipales a reglamentar mediante Ordenanza el cobro de tributos;

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales;

Que, el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que "el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación...";

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina la actualización del Avalúo y de los Catastros, las Municipalidades realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto la dirección Financiera o quien haga sus veces notificara por la prensa a sus propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo;

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados deben revisar el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio;

Que, el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como banda impositiva para aplicar el impuesto sobre la propiedad urbana, un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) sobre el valor de la propiedad, que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal;

Que, el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la forma de obtener el valor catastral imponible para aplicar la tarifa del impuesto predial urbano;

Que, Art. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece el 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 a ciertas regulaciones;

Que, los Arts. 509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen exenciones en el pago del impuesto predial urbano, de carácter permanente y temporal;

Que, el Art. 525 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal a los valuadores, registradores de la propiedad, empleados y funcionarios, que no ejecutaren adecuadamente sus funciones, sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera;

Que, el Art. 18 de la Ley Orgánica para la eficiencia en la contratación pública, agrega como inciso final del Art. 495 del COOTAD, el siguiente párrafo: "Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán en conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georeferenciado en base a lo dispuesto en este artículo";

Que, la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el artículo 3, agrega a continuación del artículo 526 del COOTAD el siguiente: "526.1 Obligación de actualización.- Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tiene la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro":

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

Que, los artículos 87 y 88 de la Codificación del Código Tributario, le faculta al GAD Municipal a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previsto en este Código;

Que, el artículo 14 de la Ley Especial del Anciano determina que toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales;

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

Que, 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 del cantón Cevallos, fue expedida por el Concejo Cantonal el 31 de Diciembre del año 2015 y por lo tanto urge actualizarla acorde a la realidad territorial moderna y a los nuevos elementos de la tecnología y los procedimientos técnicos modernos; y,

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los Artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cevallos.

Expide:

**LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO,
DE FIJACIÓN DEL AVALÚO Y LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL
MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL
PARA EL BIENIO 2018-2019**

**TITULO I
DE LOS PROCEDIMIENTOS TRIBUTARIOS**

**CAPITULO I IMPUESTO
PREDIAL**

Art. 1.- Definiciones:

AVALUÓ.- Es la determinación del valor comercial de un bien, realizada por un profesional competente, de acuerdo a criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto,

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

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.

CATASTRO ECONÓMICO.- Es el registro en cuyas bases constan datos descriptivos correspondientes al valor de los inmuebles determinado a través de diferentes enfoques, bien como el mapa de valores del suelo a partir del cual se define política tributaria.

CATASTRO FÍSICO.- Es el registro en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble.

CATASTRO TEMÁTICO.- Son registros en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos alfanuméricos correspondientes a los aspectos de infraestructura como son las redes de agua y alcantarillado, energía eléctrica, gas, telefonía, cable entre otros; ambiental cuyo objetivo es evaluar la calidad ambiental del medio físico natural y el comportamiento urbano; y social. Los mismos que son

administradas por empresas privadas o instituciones públicas de diferentes niveles y áreas de gobierno.

CERTIFICADO CATASTRAL. - Documento que publicita el estado parcelario de los inmuebles y, que por lo tanto, contiene la nomenclatura catastral, la ubicación, medidas y linderos de la parcela, la valuación catastral, etc. Se solicita para constituir, modificar o transmitir derechos reales,

CLAVE CATASTRAL.- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica, mismo que se conformará a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia y la conformación subsecuente de la clave, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y lote.

COSTO DE REPOSICIÓN. - En la valuación catastral es el cálculo del valor de una construcción a nuevo al cual se le aplica una reducción por depreciación física. El costo de reposición, generalmente se determina en base a prototipos clasificados por categoría y destino de los edificios.

LOTE.- Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano o rural asociado a una propiedad ya sea jurídico o natural, delimitada generalmente por vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se reconoce como lote los términos: terreno, suelo, solar.

PREDIO.- Es la menor unidad de catastro, corresponde al bien inmueble de extensión territorial continua, definida por los límites correspondientes a uno o más títulos de propiedad, una posesión o una ocupación ejercida. Se reconoce como predio, el término: parcela catastral.

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

SUELO URBANO CONSOLIDADO.- Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

ZONA.- Espacio geográfico que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de la Entidad Competente.

Art. 2.- Objeto del impuesto.- Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de las zonas urbanas del cantón Cevallos, comprenden: el área de la cabecera cantonal del cantón, que cuenta con todos los servicios e infraestructura conforme lo establecido en la Ordenanza

sustitutiva que regula el uso y ocupación del suelo, el desarrollo y ordenamiento territorial en el cantón Cevallos.

Art. 3.- Impuestos que gravan a los predios urbanos.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

- a) El Impuesto sobre la propiedad urbana.
- b) El impuesto de alcabalas.
- c) El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos.

Art. 4.- 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 urbana con los siguientes indicadores generales:

- 1- Identificación.
- 2.- Ubicación.
- 3.- Tenencia del predio - Aspectos legales.
- 4.- Características físicas y de servicios.
- 5.- Características de la edificación.
- 6.- Dimensiones del terreno.
- 7.- Delimitación predial.
- 8.- Croquis del predio.

Art. 5.- Sujeto activo.- El sujeto activo del impuesto señalado en el artículo precedente es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos.

Art. 6.- Sujetos pasivos.- Son 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 carezcan de personería jurídica, como lo señalan los artículos 24 al 29 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón Cevallos.

CAPITULO II DEL CATASTRO

Art. 7.- Catastro urbano.- Para efectos de la presente ordenanza, se entiende por catastro urbano al registro de bienes inmuebles públicos y privados ubicados en las zonas urbanas del cantón Cevallos, cuya información debe ser sistematizada.

Art. 8- Catastro multifinalitario.- De conformidad con lo previsto en la norma que antecede, el catastro es multifinalitario y su información podrá ser utilizada para efectos tributarios y extra tributarios.

CAPITULO III PROCEDIMIENTO DE REGISTRO

Art. 9.- Del registro catastral.- La Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos, mantendrá un registro actualizado de la propiedad inmobiliaria sometándose a las disposiciones contenidas en el COOTAD, Código Orgánico Tributario, Acuerdos Ministeriales y la presente ordenanza.

Art. 10.- Modificación del catastro.- Todo cambio o modificación al catastro deberá contar con el respaldo documental necesario.

TITULO II DE LOS PROCEDIMIENTOS CATASTRALES

CAPITULO I DISPOSICIONES GENERALES

Art. 11.- Levantamiento catastral.- Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros, ejecutar todas las actividades referentes al levantamiento catastral y avalúo de las propiedades inmuebles.

Art. 12.- De la información catastral- La Jefatura de Avalúos y Catastros tendrá a su cargo la actualización y conservación de la información física, jurídica y económica de los predios registrados en el Sistema Catastral Urbano.

Art. 13.- Clave catastral.- Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en la tabla siguiente:

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Propiedad Horizontal		
								Bloque	Piso	Unidad
No. de dígitos	2	2	2	2	2	3	3	3	2	3
Cevallos	18	03	50	01	01	028	001	000	000	000

Tabla 1. CODIFICACIÓN DE LA CLAVE CATASTRAL

Fuente: Acuerdo Ministerial 029- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Normas técnicas nacionales para el Catastro de bienes inmuebles urbanos y rurales Realizado en: 3 de octubre de 2016.

Art. 14.-Tipo de la información catastral.- El registro de la información catastral, para la práctica de avalúos estará contenido en los siguientes documentos:

1. Ficha predial urbana;
2. Plano base en escala 1:1.000;
3. Plano de valoración de zonas homogéneas del suelo urbano;
4. Plano de zonificación, sectorización y notación manzanera;
5. Plano de valoración por manzana;
6. Plano de ejes comerciales y,
7. Tabla de valores por metro cuadrado de construcción de los principales rubros de la edificación,

CAPITULO II PROCEDIMIENTOS DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

Art. 15.- Actualización de la información catastral.- La actualización de la información catastral estará a cargo de la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos. La actualización es una actividad permanente en coordinación con las diferentes direcciones y departamentos municipales relacionados a la actividad catastral, la misma que se efectuará por medio de las rutinas necesarias para actualizar la información referida al propietario, terreno y edificaciones.

Art. 16.-Actualización del avalúo y del catastro.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos, realizará en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificara por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los

interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Art. 17.- Responsables de la actualización.- Para proceder a la actualización de datos, como lo dispone el artículo 13 de la presente ordenanza, las direcciones y jefaturas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como: Finanzas, Agua Potable, Obras Públicas, Planificación y Registro Municipal de la Propiedad, son los responsables del cumplimiento de los flujos, rutinas y procedimientos administrativos, en aquellas actividades que conlleven el registro de nuevos datos; los mismos que se comunicarán oportunamente a la Jefatura de Avalúos y Catastros, dentro del mes en que se realizare el tramite respectivo, ja puesta en servicio de nuevas obras de infraestructura y equipamiento, la información relativa a construcciones aprobadas, permisos de habitabilidad, etc. El incumplimiento de esta disposición dará lugar al establecimiento de responsabilidades administrativas de las direcciones indicadas en este artículo; para jo cual la cartografía elaborada por el instituto Geográfico Militar y el plano base es una herramienta importante que debe ser utilizada y actualizada permanentemente de acuerdo a la presente ordenanza.

Art. 18.- Responsabilidad de la Jefatura de Avalúos y Catastros.- El levantamiento, registro y actualización de la información del catastro del área urbana del cantón Cevallos, es función de la Jefatura de Avalúos y Catastros, en tal sentido, será la indicada dependencia la responsable del cumplimiento de las disposiciones para los procedimientos administrativos que determina la presente ordenanza.

Art. 19.- Exhibición.- El plano de zonificación, sectorización y amanzanamiento será exhibido en un lugar visible del Palacio Municipal, para que el público pueda tomar información sobre la ubicación de las propiedades, especialmente referida a la clave catastral.

Art. 20.- Reportes del catastro.- La Jefatura de Avalúos y Catastros llevará, anualmente, los reportes catastrales tanto en orden alfabético como en orden secuencial numérico, reporte que dispondrá de la siguiente información: clave catastral, nombre del propietario, dirección del predio, superficie de terrenos y construcciones, avalúo real del terreno y de construcciones, deducciones hipotecarias, base imponible.

La Jefatura de Avalúos y Catastros, dispondrá que los reportes catastrales serán actualizados, dentro de los días laborables en que se decidirá el reporte de jos cambios de nombre del o de los propietarios de los predios urbanos, como efecto de nuevos datos que provengan del cumplimiento de las actividades previstas en la presente ordenanza.

Art. 21.- Área de terreno.- El área de los predios urbanos de la ciudad es el resultado de procedimientos técnicos aceptados, de planimetrías aprobadas y los

que a futuro apruebe el Departamento de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos y validados por la Jefatura de Avalúos y Catastros, los mismos que serán los insumos básicos para la determinación del avalúo predial y que constan en todos los tramites que el propietario lo realice en el Municipio.

En los casos que existieran diferencias o excedentes de superficie en relación a la escritura, se aceptara un margen de error admisible de conformidad a lo establecido en la Reforma de la Ordenanza que regula el procedimiento para las adjudicaciones por excedente o diferencias de área en inmuebles, propiedades ubicadas en el sector urbano y rural del cantón Cevallos

TITULO III DEL SISTEMA DE VALORACIÓN

Art. 22.- Valor de la propiedad.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos conforme lo determina el artículo 495 del COOTAD.

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la sumatoria de factores de afectación y por la superficie de la parcela o solar. Para el caso de los ejes comerciales se aplicará un factor de incremento al promedio del valor del suelo del sector afectado.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición.
- 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 la ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

1. SISTEMA DE VALORACIÓN DE PREDIOS (SUELO O TIERRA-EDIFICACIONES-OTROS ELEMENTOS VALORIZABLES) EN EL ÁREA URBANA

De acuerdo al estudio de Actualización del Catastro Urbano del cantón Cevallos se consideran elementos y variables que la ley indica de manera obligatoria como son:

- Valor del suelo en lo urbano dentro de una comparativa de precios unitarios de venta bajo condiciones similares y semejantes sectorizadas.
- Valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, cálculo sobre el método de reposición.
- 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.

El territorio del cantón de Cevallos, se encuentra dividido en dos áreas, la rural y la urbana. La valoración de los predios en ambas áreas tiene cálculos diferentes.

1.1 VALORACIÓN DEL SUELO O TIERRA

Para alcanzar la valoración en esta área se debe considerar cuatro grupos de variables con las cuales se evalúa a las manzanas, con lo que se obtendrá un índice de ponderación.

En base a los cuatro grupos de variables, se ha elaborado una matriz de ponderación, la misma que evidencia la evaluación de las manzanas de acuerdo a la información temática existente, partiendo de un peso porcentual ponderado del 100%.

VARIABLES DE EVALUACIÓN PARA MANZANAS SITUADAS DENTRO DEL PERÍMETRO URBANO			
INFRAESTRUCTURA BÁSICA (50%) <ul style="list-style-type: none"> • RED DE ALCANTARILLADO • RED DE AGUA POTABLE • RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO • RED VIAL 	INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA (10%) <ul style="list-style-type: none"> • RED TELEFÓNICA • ACERAS Y BORDILLOS 	SERVICIOS MUNICIPALES URBANOS (5%) <ul style="list-style-type: none"> • ASEO DE CALLES • RECOLECCIÓN DE BASURA 	INFORMACIÓN URBANA (35%) <ul style="list-style-type: none"> • EQUIPAMIENTO URBANO • USO DEL SUELO • DENSIDAD EDIFICADA • MORFOLOGÍA URBANA

Tabla 2. **VARIABLES DE EVALUACIÓN SECTOR URBANO**

Fuente: GADM del Cantón Cevallos.

Consultoría por: GLOBAL CONSTRUCTORA®.

Realizado en: Diciembre del 2016, entregado al GAD Municipal Cevallos: Octubre del 2017

En el siguiente cuadro se podrá evidenciar la ponderación completa de variables con la respectiva ponderación porcentual:

VARIABLES	TOTALES	SUBVARIABLES DE EVALUACIÓN	SUBTOTALES
INFRAESTRUCTURA BÁSICA	50.00%	RED DE ALCANTARILLADO	12.50%
		RED DE AGUA POTABLE	12.50%
		RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO	12.50%
		RED VIAL	12.50%
INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA	10.00%	RED TELEFÓNICA	5.00%
		ACERAS Y BORDILLOS	5.00%
SERVICIOS MUNICIPALES URBANOS	5.00%	ASEO DE CALLES	2.50%
		RECOLECCIÓN DE BASURA	2.50%
INFORMACIÓN URBANA	35.00%	EQUIPAMIENTO URBANO	12.50%
		USO DEL SUELO	12.50%
		DENSIDAD EDIFICADA	5.00%
		MORFOLOGÍA URBANA	5.00%
Σ =	100.00%		100.00%

Tabla 3. **PESO PORCENTUAL DE LOS VARIABLES DE EVALUACIÓN**

Fuente: GADM del cantón Cevallos.

Consultaría por: GLOBAL CONSTRUCTORA®.

Realizado en: Diciembre del 2016, entregado al GAD Municipal Cevallos: Octubre del 2017

1.1.1. ANÁLISIS DE MANZANAS Y SERVICIOS O EQUIPAMIENTOS

Para la valoración dentro del sector urbano se considera el uso de la sectorización por manzanas, en el caso del cantón Cevallos, la Municipalidad dispone de un mapa manzanero en el cual se puede reconocer y evidenciar cada una de las manzanas. La evaluación de cada manzana se realiza acorde a la disponibilidad y dotación de los servicios o equipamiento, según el frente de la manzana se asigna el puntaje establecido en la tabla de ponderación, pasando así de lo subjetivo a lo objetivo. (Tabla 1: **NIVELES DE COBERTURA DE INFRESTRUCTURA, SERVICIOS E INFORMACIÓN URBANA**)

CUADRO DE SIMBOLOGÍA DE SERVICIO O EQUIPAMIENTO

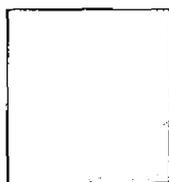
SÍMBOLO	SIGNIFICADO
	Manzana existente.
	Red o servicio disponible.

1.1.1.1. REDES DE AGUA POTABLE (Unidad de medida: por manzana)

Para valorar ambas redes sobre su peso porcentual de 12.5 % se asigna 1.25 puntos a la manzana que posee el servicio a sus 4 frentes y de manera equitativa se asigna el proporcional de puntos según la siguiente tabla:

CANTIDAD DE FRENTES CON DOTACIÓN	PUNTOS ASIGNADOS
4 frentes	1.25
3 frentes	0.93
2 frentes	0.63
1 frente	0.31

4 frentes



3 frentes



2 frentes



1 frente



1.1.1.2. REDES DE ALCANTARILLADO SEPARADAS (Unidad de medida: por manzana)

En el caso de las manzanas que dispongan redes de alcantarillado por separado, es decir aguas lluvias y aguas servidas, la puntuación será considerada doble por frente, es decir los 12.5% o 1.25 puntos, serán divididos para 8, generando la siguiente tabla:

CANTIDAD DE FRENTES CON DOTACIÓN	PUNTOS ASIGNADOS
4 frentes (8 tuberías)	1.25
3 frentes (7 tuberías)	1.09
2 frentes (6 tuberías)	0.938
1 frente (5 tuberías)	0.781
4 frentes (4 tuberías)	0.625
3 frentes (3 tuberías)	0.469
2 frentes (2 tuberías)	0.313
1 frente (1 tubería)	0.156

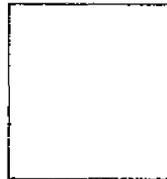
4 frentes



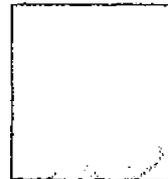
3 frentes



2 frentes



1 frente



4 frentes



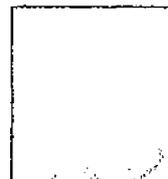
3 frentes



2 frentes



1 frente



1.1.1.3. RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA Y ALUMBRADO PÚBLICO (Unidad de medida: por manzana)

De los parámetros Red de energía eléctrica y alumbrado público se subdivide de 12.5% a 10% para energía eléctrica y 2.5% para alumbrado público. De estas se generan dos tablas de valoración de igual manera según el frente que posee la dotación:

TABLA PARA ENERGÍA ELÉCTRICA

CANTIDAD DE FRENTES CON DOTACIÓN	PUNTOS ASIGNADOS
4 frentes	1.00
3 frentes	0.75
2 frentes	0.50
1 frente	0.25

TABLA PARA ALUMBRADO PÚBLICO

CANTIDAD DE FRENTES CON DOTACIÓN	PUNTOS ASIGNADOS
4 frentes	0.25
3 frentes	0.19
2 frentes	0.12
1 frente	0.06

4 frentes



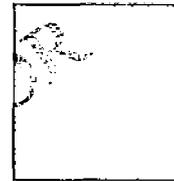
3 frentes



2 frentes



1 frente



1.1.1.4. RED VIAL SEGÚN CAPA DE RODADURA (Unidad de medida: por manzana)

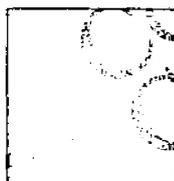
En la valoración vial de cada manzana se categoriza en primera instancia la capa de rodadura predominante en cada frente y se asigna el puntaje respectivo según la tabla correspondiente:

TIPO DE CAPA	4 FRENTE	3 FRENTE	2 FRENTE	1 FRENTE
ASFALTO	1.25	0.93	0.63	0.31
HORMIGÓN	1.25	0.93	0.63	0.31
ADOQUÍN DE HORMIGÓN SIMPLE	1.10	0.82	0.55	0.27
ADOQUÍN DE PIEDRA	1.00	0.75	0.50	0.25
PIEDRA BOLA	0.63	0.47	0.31	0.16
LASTRE	0.31	0.23	0.15	0.08
TIERRA	0.25	0.18	0.12	0.06

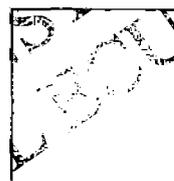
4 frentes



3 frentes



2 frentes



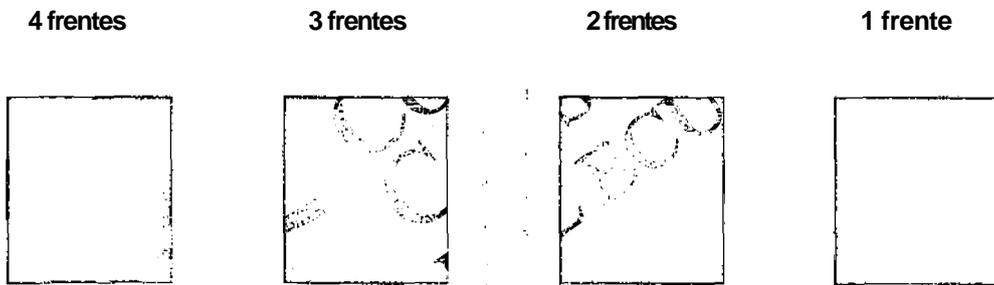
1 frente



1.1.1.5. RED TELEFÓNICA, ACERA Y BORDILLOS (Unidad de medida: por manzana)

Para los servicios descritos de igual manera se evalúa la dotación por frente asignado con la siguiente tabla dentro de una asignación proporcional por cada fado dotado del servicio, se debe considerar que el puntaje es por cada uno de los 3 servicios descritos:

CANTIDAD DE FRENTES CON DOTACIÓN	PUNTOS ASIGNADOS
4 frentes	0.50
3 frentes	0.37
2 frentes	0.25
1 frente	0.12



1.1.1.6. ASEO DE CALLES Y RECOLECCIÓN DE BASURA (INCLUYE AVENIDAS, CALLES DE PRIMER Y SEGUNDO ORDEN) (Unidad de medida: por manzana)

Para los servicios descritos de igual manera se evalúa la dotación por frente asignado con la siguiente tabla dentro de una asignación proporcional por cada lado dotado del servicio, se debe considerar que el puntaje es por cada uno de los 2 servicios descritos:

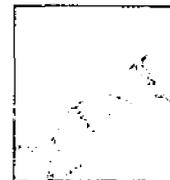
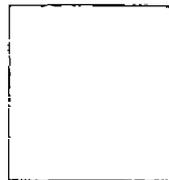
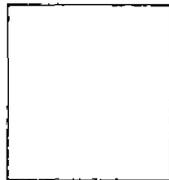
CANTIDAD DE FRENTES CON DOTACIÓN	PUNTOS ASIGNADOS
4 frentes	0.25
3 frentes	0.18
2 frentes	0.12
1 frente	0.06

4 frentes

3 frentes

2 frentes

1 frente



1.1.1.7. EQUIPAMIENTO URBANO (Unidad de medida: por manzana-según equipamiento)

Dentro de la composición cantonal de Cevallos se definen los sectores urbano y rural; dentro del sector urbano los equipamientos de carácter público o privado que satisfagan las necesidades de la población tienen una influencia sobre el territorio; para lo cual las valoraciones de las mismas se deben a la frecuencia, a la generación de flujos de dominio o impacto sobre la localidad donde esté emplazada.

Se entenderá cada término o concepto de acuerdo al siguiente glosario de palabras que consta en el diccionario de la Real Academia de la Lengua Española (RAE, 2016) y que según contexto de este estudio se lo acopla para su interpretación:

- EQUIPAMIENTO CANTONAL: Toda infraestructura, espacio o dotación de uso de los pobladores de todo el cantón.
- EQUIPAMIENTO DE CIUDAD: Toda infraestructura, espacio o dotación de uso principalmente de los pobladores dentro del área urbana de la ciudad.
- EQUIPAMIENTO ZONAL: Infraestructura, espacio o dotación que ofrece beneficios dentro de zonas delimitadas.
- EQUIPAMIENTO A NIVEL DE SECTOR: Infraestructura, espacio o dotación emplazado dentro del perímetro urbano que cubren necesidades de un solo sector.
- EQUIPAMIENTO A NIVEL DE BARRIO: Infraestructura, espacio o dotación al servicio de un barrio exclusivamente.

Dentro de los parámetros de calificación o de la ponderación dada a cada uno están los siguientes tres que se miden de manera porcentual.

SUB VARIABLE	PORCENTAJE DE INCIDENCIA
Generación de flujo	25%
Influencia de localización	25%
Frecuencia	50%

VALORACIÓN SEGÚN SUBVARIABLES

SEGÚN LA GENERACIÓN DE FLUJOS	PUNTAJE
Altos	10.00
Medios	6.00
Bajos/Mínimos	4.00

SEGÚN INFLUENCIA DE LOCALIZACIÓN	PUNTAJE
Cantonal	6.00
Ciudad	5.00
Zonal	4.00
Sector	3.00
Barrio	2.00

SEGÚN SU FRECUENCIA	PUNTAJE
Permanente	25.00
Periódico	10.00
Esporádico	5.00

Los equipamientos urbanos que deben estar sometidos a evaluación son los siguientes (el orden es según el alfabeto):

No.	TIPO DE EQUIPAMIENTO
1	Albergue
2	Almacén Agropecuario
3	Almacén de calzado
4	Almacén Electrodomésticos
5	Auto repuestos
6	Ban Ecuador
7	Bar Restaurante
3	Baterías higiénicas
9	Cabinas Telefónicas
10	Cancha Uso Múltiple
11	Carpintería
	Casa social
12	Cementerio Central
13	Centro Computo y copiado
14	Centro Cultural
15	Centro de Acopio
16	Centro de Salud
17	Centro Veterinario
18	Coliseo de Deportes
19	Coliseo Junta de Aguas
20	Comida rápida
21	Comisaría Nacional
22	Consultorio Jurídico
23	Coop. Ahorro y Crédito
24	Coop. Camionetas
25	Corporación Telecomunicaciones
26	Discoteca- Karaoke
27	Electromecánica
23	Estación de combustible
29	Estación Ferrocarril
30	Estadios
31	Fábrica de Zapatos
32	Farmacia
33	Ferretería
34	Florería
35	Gabinete de Belleza
36	Iglesia Católica Central
37	Imprenta y Publicidad
38	Jardín de Infantes

	Mirabeles
39	Jefatura Política
40	Librería
41	Licorería
42	Lubricadora
43	Mecánica
44	Mecánica de bicicletas
45	Metalmecánica
46	Municipio
47	Notaria
48	Un Ed. Madre Gertrudis
49	Odontóloga
50	Ofic. Coop. Transportes
51	Oficinas Municipio
52	Óptica
53	Panadería
54	Parque central
55	Parque infantil
56	Parque Ferroviario
57	Peluquería
58	Picantería
59	Plaza de Chanchos
60	Plaza de especies menores
61	Policía Nacional
62	Registro de la Propiedad
64	Sede Gerontológica
65	Sindicato de Choferes
66	Supermercado
67	Taller de costura
68	Tienda de Abarrotes
69	Unidad Ed. Pedro F. Cevallos
70	Vidriería

1.1.1.8. USO DE SUELO (Unidad de medida: por manzana)

Para medir esta variable se debe considerar las actividades y usos sobresalientes según los niveles de inversión del sector a evaluar. Mediante el censo de los parámetros descritos se generan grupos con condiciones homogéneas y se los ingresa dentro de la su clasificación como se evidencia en la tabla siguiente:

FRENTE-SECTOR	4 FRENTE	3 FRENTE	2 FRENTE	1 FRENTE
TURÍSTICO/COMERCIAL	1.25	0.93	0.63	0.31
COMERCIAL/ RESIDENCIAL	1.00	0.75	0.50	0.25
RESIDENCIAL	0.75	0.56	0.37	0.19
RESIDENCIAL/ PRODUCCIÓN	0.50	0.37	0.25	0.12
PRODUCCIÓN	0.25	0.18	0.12	0.06

1.1.1.9. DENSIDAD EDIFICADA (Unidad de medida: por manzana)

Dentro de la zona urbana, la variable de densificación es relevante en la distribución de urbanización de la misma; ya que en línea de tiempo esta arroja información relevante para la correcta administración del territorio, servicios e insumos que se posea en el área de intervención. Esta evolución histórica permite tener una radiografía de los procesos de expansión, dispersión, consolidación, crecimiento en altura, de manera focalizada, mientras que de manera comparativa con otras urbes se puede analizar aceleración, equidad, distribución, entre otras; como producto de este análisis se obtiene ejes predominantes de actividades socioeconómicas que son determinantes para la comercialización de los bienes inmuebles.

La metodología para la valoración de las manzanas en la variable densidad se debe considerar:

1. Total de predios que contiene la manzana.
2. Superficie total de la manzana.

Con estas dos subvariables se determina el porcentaje de cada una y se puede enmarcar en escalas porcentuales el nivel de densificación por edificaciones que posee la manzana, los rangos establecidos son:

TIPO DE DENSIDAD	RANGO PORCENTUAL Y GRUPO
Manzana consolidada	70% o mayor (Grupo #1)
Manzana en consolidación	40% a 69.99% (Grupo #2)
Manzana en expansión	0% a 39.99% (Grupo #3)

Acorde a grupo correspondiente se asignan valores para determinar el número de puntos asignados:

GRUPO	PUNTOS
Grupo #1	0,50
Grupo #2	0.33
Grupo #3	0.16

1.1.1.10. MORFOLOGÍA (Unidad de medida: por manzana y barrio urbano)

Realizado el análisis territorial de los barrios que están dentro del perímetro urbano se procede a evaluarlos para determinar el nivel jerárquico en base a la presencia histórica, la presencia simbólica y simbolismo.

Para realizar esta evaluación se enlista los barrios desde los más representativos hasta los consolidados de manera recientemente, mismo que se procede a la siguiente valoración:

PRESENCIA HISTÓRICA (PUNTOS)	TIEMPO EN ANOS			
	15 AÑOS O MÁS	10 -15 ANOS	5-10 ANOS	0-5 ANOS
	2.50	1.88	1.25	0.63



Gráfico 1. **ESQUEMA DE BARRIOS URBANOS DEL CANTÓN CEVALLOS**

Fuente: Elaboración propia.

Consultaría por: GLOBAL CONSTRUCTORA®.

Realizado en: Diciembre del 2016, entregado al GAD Municipal Cevallos: Octubre del 2017.

PRESENCIA SIMBÓLICA (PUNTOS)	NIVEL DE SIMBOLISMO			
	ALTA	MEDIA	REGULAR	BAJA
	6.00	4.50	3.00	1.50

NIVEL ORGANIZACIONAL SOCIAL (PUNTOS)	NIVEL DE SIMBOLISMO			
	ALTA	MEDIA	REGULAR	BAJA
	1.50	1.13	0.75	0.375

1.1.2. EVALUACIÓN DE LA ZONA URBANA DEL CANTÓN CEVALLOS

Para determinar el valor de la propiedad de esta zona se debe indicar que se genera una división a nivel de manzanas, mismas que deben someterse a varios factores de evaluación, ya señalados. Para esto es preciso citar los pasos a seguir.

1. Clasificar en base a las cuatro zonas todas las 107 manzanas que conforman el sector urbano,
2. Área de intervención en función a los cinco sectores homogéneos determinados ya por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cevallos.
3. Evaluar la dotación de infraestructura básica, complementaria, servicios municipales e información urbana.
4. Calcular los límites de la valoración por cada sector homogéneo.
5. Determinar los rangos y cantidad de manzanas que compone a cada sector homogéneo.
6. Determinar el valor máximo y mínimo de cada sector homogéneo,
7. Calcular el factor de decremento en el parámetro de valor por cada rango en cada sector homogéneo.
8. Obtener el valor de cada manzana que compone a cada sector homogéneo.
9. Determinación de los niveles de cobertura y déficit en la zona.

1.1.3. CLASIFICACIÓN DE MANZANAS SEGÚN SECTORES

El sector urbano se ha dividido mediante un proceso de inspección visual en cuatro sectores para área de estudio general, los cuales se encuentran conformados por ciento siete manzanas con el siguiente detalle:

UBICACIÓN GEOGRÁFICA		
ZONA	SECTOR	MANZANA
01	01	28
	01	26
	01	16
	01	25
	01	17
	01	27
	01	15
	01	5
	01	24
	01	35
	01	18
	01	4
	01	6

	01	29
	01	14
	01	34
	01	33
	01	2
	01	19
	01	1
	01	11
	01	22
	01	7
	01	21
	01	8
	01	20
	01	10
TOTAL		27

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

ZONA	SECTOR	MANZANA
01	02	30
	02	29
	02	22
	02	21
	02	26
	02	35
	02	2
	02	8
	02	24
	02	1
	02	12
	02	4
	02	6
	02	18
	02	9
	02	33
	02	3
	02	37
TOTAL		18

1 UBICACIÓN GEOGRÁFICA		
ZONA	SECTOR	MANZANA
01	03	42
	03	58
	03	30
	03	43
	03	15
	03	44
	03	57
	03	60
	03	59
	03	55
	03	53
	03	37
	03	1
	03	65
	03	7
	03	9
	03	32
	03	17
	03	31
	03	18
	03	56
	03	52
	03	6
	03	35
	03	10
	03	67
	03	33
	03	8
	03	68
	03	34
03	13	
03	69	
03	2	
03	11	
03	4	
03	3	
03	14	
03	70	
03	16	
TOTAL.		39

UBICACIÓN GEOGRÁFICA

ZONA	SECTOR	MANZANA
01	04	2
	04	4
	04	3
	04	6
	04	5
	04	24
	04	10
	04	11
	04	12
	04	26
	04	40
	04	22
	04	29
	04	33
	04	28
	04	21
	04	35
	04	17
04	1	
04	27	
04	14	
04	31	
04	8	
TOTAL		23

1.1.4. EVALUACIÓN DE LAS MANZANAS EN BASE A LA DOTACIÓN DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA, COMPLEMENTARIA, SERVICIOS MUNICIPALES E INFORMACIÓN URBANA

Para evaluar cada manzana se debe tener en cuenta los servicios básicos que esta dispone por cada frente, así como los servicios complementarios, municipales e información urbana como lo son:

INFRAESTRUCTUR A BÁSICA	INFRAESTRUCTUR A COMPLEMENTARIA	SERVICIOS MUNICIPALES	INFORMACIÓN URBANA
ALCANTARILLADO	R. TELEFONÍA	ASEO	D. EDIFICADA
A. POTABLE	ACERAS	R. BASURA	USO DE SUELO
E. ELÉCTRICA	BORDILLOS		MORFOLOGÍA URBANA
A. PÚBLICO			E. URBANO

Una vez obtenido los valores ponderados de todas las manzanas, se procede a ordenar las manzanas de forma descendente, es decir de mayor a menor en función del valor ponderado.

UBICACIÓN GEOGRÁFICA		INFRAESTRUCTURA BÁSICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA			SERVICIOS MUNICIPALES		INFORMACIÓN URBANA					TOTAL
ZONA	SEC TOR	ALCAN TAZA	AGUA POTABLE	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBR. PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEFONÍA	ACERAS	BORDILLOS	ASEOS CALLES	RECOL. EC. BASURA	DENSIDAD EDIFICACION	USO DE SUELO	MORFOLOG. URBANA	EQUIPAM. URBANO	TOTAL	
01	01	28	0,63	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,25	0,25	0,25	0,50	1,25	0,50	1,25	9,38	
01	01	26	0,63	1,25	1,00	0,25	1,13	0,50	0,25	0,25	0,25	0,50	1,00	0,50	1,25	9,01	
01	03	43	0,63	1,25	1,00	0,25	1,15	0,50	0,25	0,25	0,25	0,50	1,25	0,33	1,05	8,91	
01	01	16	0,63	1,25	1,00	0,25	1,10	0,50	0,25	0,25	0,25	0,16	1,25	0,50	1,25	8,89	
01	01	17	0,63	1,25	1,00	0,25	1,13	0,50	0,25	0,25	0,25	0,33	1,25	0,50	1,05	8,89	
01	03	44	0,63	1,25	1,00	0,25	1,10	0,50	0,25	0,25	0,25	0,50	1,25	0,33	1,05	8,86	
01	01	27	0,63	1,25	1,00	0,25	1,18	0,50	0,25	0,25	0,25	0,33	1,25	0,50	0,85	8,74	
01	01	29	0,63	1,25	1,00	0,25	1,20	0,50	0,25	0,25	0,25	0,16	1,25	0,50	1,00	8,74	
01	03	42	0,63	1,25	1,00	0,25	1,10	0,50	0,25	0,25	0,25	0,50	0,75	0,50	1,25	8,73	
01	03	58	0,63	1,25	1,00	0,25	1,18	0,50	0,25	0,25	0,25	0,16	1,25	0,50	1,00	8,72	
01	01	5	0,63	1,25	1,00	0,25	1,13	0,50	0,25	0,25	0,25	0,33	1,25	0,33	1,05	8,72	
01	01	25	0,63	1,25	1,00	0,25	1,20	0,50	0,25	0,25	0,25	0,33	0,75	0,50	1,25	8,66	
01	01	14	0,63	1,25	1,00	0,25	1,20	0,50	0,25	0,25	0,25	0,50	0,75	0,50	0,85	8,43	
01	01	6	0,63	0,93	1,00	0,25	1,25	0,37	0,25	0,25	0,25	0,16	1,25	0,50	1,05	8,39	
01	01	4	0,63	1,25	1,00	0,25	1,13	0,50	0,25	0,25	0,25	0,16	1,25	0,33	0,85	8,35	
01	03	15	0,63	1,25	1,00	0,25	1,20	0,50	0,25	0,25	0,18	0,16	1,25	0,33	0,85	8,35	
01	01	24	0,63	1,25	1,00	0,25	1,24	0,50	0,25	0,25	0,25	0,33	0,75	0,50	0,85	8,30	
01	01	35	0,63	1,25	1,00	0,25	1,24	0,50	0,25	0,25	0,25	0,33	0,75	0,50	0,85	8,30	
01	01	18	0,63	1,25	1,00	0,25	1,18	0,50	0,25	0,25	0,25	0,33	0,75	0,50	0,85	8,24	
01	01	15	0,63	1,25	1,00	0,25	1,13	0,50	0,25	0,25	0,25	0,33	0,75	0,50	0,85	8,19	
01	03	30	0,63	1,25	1,00	0,25	1,13	0,50	0,25	0,25	0,25	0,16	0,75	0,50	1,00	8,17	
01	03	55	0,47	1,25	1,00	0,25	1,25	0,37	0,25	0,25	0,25	0,16	1,05	0,50	0,85	8,15	
01	04	26	0,63	1,25	1,00	0,25	1,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,25	0,63	0,50	1,00	8,01	

01	04	3	0,63	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,25	0,25	0,16	0,50	0,50	0,85	7,89
01	04	2	0,63	1,25	1,00	0,25	1,25	0,25	0,25	0,25	0,16	0,50	0,50	1,00	7,79
01	01	2	0,63	1,25	0,74	0,19	0,96	0,37	0,18	0,18	0,16	1,00	0,50	1,25	7,77
01	03	57	0,63	1,25	1,00	0,25	1,20	0,50	0,12	0,25	0,16	0,75	0,50	0,65	7,63
01	01	34	0,63	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,18	0,25	0,16	0,50	0,50	0,65	7,62
01	01	33	0,63	1,25	1,00	0,25	1,25	0,37	0,25	0,25	0,16	0,50	0,50	0,65	7,56
01	01	1	0,63	1,25	0,75	0,19	0,96	0,37	0,18	0,18	0,16	1,25	0,35	0,80	7,43
01	03	65	0,63	1,25	1,00	0,25	1,25	0,37	0,06	0,06	0,16	0,50	0,50	0,85	7,38
01	03	53	0,63	1,25	1,00	0,19	1,25	0,37	0,06	0,12	0,50	0,50	0,33	0,63	7,33
01	03	7	0,47	0,93	1,00	0,25	1,25	0,50	0,25	0,25	0,50	0,25	0,50	0,65	7,30
01	03	1	0,63	1,25	1,00	0,25	1,25	0,37	0,18	0,18	0,16	0,25	0,50	0,65	7,17
01	04	11	0,63	1,25	0,75	0,19	1,25	0,50	0,12	0,12	0,16	0,50	0,50	0,75	7,04
01	01	22	0,47	1,25	0,75	0,19	1,25	0,25	0,12	0,18	0,16	0,25	0,50	1,05	6,92
01	04	12	0,63	1,25	0,50	0,12	1,25	0,50	0,12	0,12	0,16	0,50	0,50	0,75	6,90
01	01	11	0,47	1,25	1,00	0,25	0,99	0,37	0,18	0,18	0,16	0,50	0,33	0,85	6,89
01	03	37	0,47	0,93	1,00	0,19	0,96	0,37	0,18	0,18	0,16	0,50	0,33	1,25	6,88
01	01	19	0,63	0,93	0,75	0,19	0,99	0,50	0,18	0,18	0,16	0,50	0,50	0,93	6,80
01	03	56	0,47	0,93	0,75	0,19	0,92	0,37	0,06	0,06	0,16	0,50	0,50	1,25	6,66
01	03	60	0,31	0,93	0,75	0,19	0,99	0,37	0,12	0,12	0,33	0,75	0,50	0,85	6,64
01	04	29	0,47	1,25	1,00	0,25	1,25	0,40	0,06	0,06	0,16	0,25	0,33	0,65	6,63
01	03	59	0,47	0,93	0,75	0,19	0,99	0,37	0,18	0,18	0,16	0,75	0,37	0,85	6,62
01	03	31	0,63	0,93	1,00	0,25	1,20	0,50	0,18	0,18	0,16	0,50	0,33	0,25	6,54
01	02	4	0,47	1,25	1,00	0,25	1,10	0,37	0,06	0,06	0,16	0,25	0,50	0,65	6,46
01	03	8	0,31	1,25	1,00	0,25	0,92	0,50	0,00	0,00	0,16	0,25	0,50	0,75	6,39
01	04	22	0,47	1,25	1,00	0,16	1,25	0,35	0,06	0,06	0,20	0,25	0,33	0,50	6,38
01	04	6	0,47	0,93	0,75	0,19	1,25	0,37	0,12	0,12	0,16	0,50	0,50	0,65	6,37
01	04	24	0,63	1,25	0,75	0,19	1,25	0,37	0,00	0,00	0,16	0,25	0,33	0,65	6,33
01	04	10	0,47	0,93	0,75	0,19	0,92	0,37	0,18	0,18	0,16	0,50	0,50	0,75	6,22
01	02	22	0,63	0,93	0,75	0,19	0,85	0,50	0,06	0,06	0,12	0,12	0,50	0,85	6,22

01	02	30	0,47	0,93	0,75	0,19	0,85	0,25	0,18	0,18	0,18	0,18	0,16	0,25	0,33	1,25	6,15
01	02	26	0,47	1,10	1,00	0,20	1,25	0,25	0,18	0,18	0,18	0,18	0,16	0,25	0,33	0,25	6,12
01	04	27	0,47	0,93	0,75	0,19	0,93	0,35	0,12	0,12	0,12	0,12	0,16	0,70	0,33	0,70	6,09
01	01	7	0,47	0,63	0,75	0,19	0,99	0,50	0,18	0,18	0,18	0,18	0,16	0,50	0,33	0,85	6,03
01	04	28	0,47	1,00	0,75	0,18	0,99	0,25	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,25	0,50	0,93	5,96
01	01	21	0,31	0,93	0,75	0,19	0,99	0,25	0,12	0,12	0,12	0,12	0,33	0,25	0,50	0,85	5,93
01	04	4	0,31	0,93	0,50	0,12	0,92	0,50	0,12	0,12	0,12	0,12	0,16	0,50	0,50	1,00	5,92
01	02	29	0,47	1,25	1,00	0,19	0,94	0,12	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,25	0,33	0,85	5,92
01	03	32	0,47	0,63	1,00	0,19	0,99	0,50	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,50	0,33	0,65	5,84
01	02	12	0,47	0,93	0,50	0,12	1,10	0,50	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,25	0,50	0,85	5,84
01	03	35	0,47	0,63	1,00	0,12	0,92	0,37	0,18	0,18	0,18	0,18	0,16	0,50	0,33	0,65	5,83
01	03	9	0,47	0,93	0,50	0,25	1,25	0,37	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,25	0,50	0,63	5,81
01	02	1	0,31	1,25	0,50	0,25	0,95	0,37	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,25	0,43	0,85	5,78
01	04	21	0,47	0,93	0,75	0,16	1,25	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,25	0,50	0,65	5,77
01	04	17	0,47	1,25	0,75	0,19	0,99	0,37	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,25	0,33	0,53	5,77
01	03	18	0,63	0,93	0,50	0,19	1,25	0,25	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,25	0,50	0,65	5,75
01	03	17	0,63	0,93	0,50	0,19	1,25	0,25	0,12	0,12	0,12	0,12	0,16	0,25	0,33	0,63	5,72
01	04	31	0,47	1,00	1,00	0,20	1,09	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,25	0,33	0,50	5,65
01	04	5	0,16	0,63	0,50	0,06	0,90	0,12	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	1,25	0,50	1,00	5,64
01	01	8	0,31	0,93	0,75	0,19	1,00	0,25	0,12	0,12	0,12	0,12	0,16	0,25	0,33	0,85	5,62
01	01	10	0,47	0,93	0,75	0,20	1,25	0,25	0,12	0,12	0,12	0,12	0,16	0,25	0,33	0,25	5,58
01	02	2	0,47	0,93	0,75	0,25	1,25	0,12	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,25	0,33	0,65	5,52
01	02	21	0,47	0,93	0,75	0,19	0,75	0,50	0,00	0,12	0,12	0,12	0,16	0,25	0,50	0,55	5,41
01	03	6	0,31	0,63	0,50	0,19	0,75	0,50	0,08	0,08	0,08	0,08	0,16	0,50	0,50	0,85	5,37
01	03	52	0,47	0,93	0,75	0,19	0,75	0,25	0,12	0,12	0,12	0,12	0,16	0,25	0,33	0,65	5,33
01	04	40	0,63	0,93	1,00	0,25	0,94	0,25	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,25	0,33	0,25	5,29
01	03	10	0,42	0,63	0,50	0,25	0,75	0,34	0,08	0,08	0,08	0,08	0,16	0,50	0,50	0,75	5,28
01	02	8	0,47	0,93	0,75	0,19	0,85	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,25	0,33	0,85	5,27
01	04	33	0,63	0,93	0,75	0,16	1,05	0,12	0,00	0,00	0,00	0,00	0,20	0,25	0,33	0,50	5,20
01	02	24	0,47	0,93	0,75	0,19	0,85	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,50	0,50	0,25	5,15
01	01	20	0,47	0,63	0,50	0,12	0,75	0,37	0,12	0,12	0,12	0,12	0,16	0,50	0,50	0,65	5,13

01	02	35	0,25	0,63	0,75	0,19	0,80	0,25	0,12	0,12	0,15	0,16	0,16	0,25	0,33	0,85	5,01
01	02	6	0,63	0,63	0,75	0,19	0,94	0,25	0,00	0,00	0,12	0,12	0,16	0,25	0,50	0,25	4,79
01	04	35	0,47	0,63	0,50	0,19	0,99	0,37	0,12	0,12	0,18	0,18	0,16	0,25	0,33	0,25	4,74
01	03	34	0,31	0,63	0,50	0,12	0,92	0,25	0,06	0,06	0,12	0,12	0,16	0,50	0,33	0,65	4,73
01	04	1	0,31	0,93	0,50	0,19	0,99	0,12	0,06	0,06	0,18	0,18	0,16	0,25	0,50	0,25	4,68
01	03	13	0,31	0,63	0,50	0,25	0,75	0,12	0,06	0,06	0,12	0,12	0,16	0,50	0,33	0,65	4,56
01	02	9	0,63	0,63	0,50	0,12	0,85	0,12	0,00	0,00	0,06	0,06	0,16	0,25	0,50	0,65	4,53
01	04	8	0,21	0,63	0,50	0,12	0,92	0,17	0,00	0,00	0,08	0,08	0,16	0,50	0,50	0,65	4,52
01	02	18	0,21	0,31	0,50	0,25	1,25	0,34	0,16	0,16	0,16	0,16	0,16	0,25	0,33	0,25	4,49
01	04	14	0,32	0,63	0,50	0,12	0,99	0,12	0,06	0,06	0,18	0,18	0,16	0,25	0,50	0,40	4,47
01	02	33	0,16	0,31	0,25	0,06	0,80	0,12	0,60	0,06	0,10	0,16	0,16	0,25	0,33	0,85	4,21
01	02	37	0,00	0,93	0,25	0,12	0,92	0,25	0,00	0,00	0,15	0,15	0,16	0,25	0,33	0,65	4,16
01	03	68	0,47	0,63	0,50	0,12	0,75	0,25	0,06	0,06	0,12	0,12	0,16	0,25	0,33	0,25	4,07
01	03	2	0,16	0,63	0,25	0,12	0,75	0,12	0,06	0,06	0,12	0,12	0,16	0,50	0,33	0,65	4,03
01	02	3	0,21	0,63	0,33	0,17	0,75	0,17	0,00	0,00	0,08	0,08	0,16	0,25	0,33	0,85	4,00
01	03	69	0,31	0,93	0,25	0,06	0,92	0,12	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,25	0,33	0,25	3,82
01	03	33	0,16	0,31	0,50	0,06	0,58	0,12	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,50	0,33	0,75	3,71
01	03	67	0,31	0,63	0,25	0,06	0,75	0,12	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,25	0,33	0,65	3,63
01	03	11	0,16	0,31	0,25	0,25	0,49	0,12	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,50	0,50	0,40	3,38
01	03	4	0,16	0,31	0,25	0,19	0,49	0,12	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,50	0,50	0,40	3,32
01	03	70	0,31	0,31	0,50	0,19	0,49	0,12	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,25	0,33	0,35	3,13
01	03	3	0,16	0,31	0,25	0,06	0,49	0,12	0,06	0,06	0,06	0,06	0,16	0,50	0,33	0,40	3,02
01	03	14	0,16	0,31	0,25	0,12	0,49	0,00	0,00	0,00	0,06	0,06	0,16	0,50	0,33	0,40	2,84
01	03	16	0,00	0,00	0,00	0,06	0,25	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,16	0,50	0,33	0,40	1,70
TOTALES			51,26	103,56	81,32	21,31	110,06	36,66	14,05	13,81	19,71	19,90	22,21	59,13	45,83	80,68	TOT AL

Tabla 1. NIVELES DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS E INFORMACION URBANA.

Fuente: Elaboración propia, GADM del cantón Cevallos

Elaboración: Octubre de 2017

1.1.4.1. CÁLCULO DE LÍMITES DE VALORACIÓN POR SECTOR HOMOGÉNEO

Para realizar este cálculo se debe tener en cuenta el valor máximo ponderado de la matriz de ponderación así como el valor mínimo ponderado de dicha matriz, en este caso las manzanas para esta referencia corresponden a la 28 del sector uno, y a la 16 del sector tres que obtuvieron puntajes de 9,38 y 1,70 respectivamente, con estos datos se procede a realizar el decremento para cada sector, donde:

Decremento:

$$d = \frac{\text{límite superior} - \text{límite inferior}}{\text{cantidad sectores homogéneos}} \quad \text{en donde}$$

Límite superior (Is) = 9,38

Límite inferior (li) = 1,70

Cantidad de sectores homogéneos (n) = 5

Diferencia (d) = $7,68/5 = 1,536$

Una vez obtenido el 1,536 que es el decremento de cada sector homogéneo, se resta del valor más alto, es decir del valor máximo (9,38) que a su vez es el límite superior del sector homogéneo uno y se obtiene el límite inferior del sector homogéneo antes indicado, dando el valor de 7,844, de igual forma se procede con los demás sectores homogéneos de forma secuencial.

CÁLCULO DE LÍMITES SECTORES HOMOGÉNEOS

Sector Homogéneo	Límite superior	Límite Inferior
S.H. 1	9,38	7,844
S.H. 2	7,843	6,308
S.H. 3	6,307	4,772
S.H. 4	4,771	3,236
S.H. 5	3.235	1,700

Una vez generados los cinco rangos de los sectores homogéneos con sus respectivos límites, se define la cantidad de manzanas que integran cada uno, siguiendo el proceso mediante la matriz de ponderación:

NUMERO Y NOMBRE DEL SECTOR HOMOGÉNEO	CANTIDAD DE MANZANAS
SECTOR HOMOGÉNEO #1	24
SECTOR HOMOGÉNEO #2	26
SECTOR HOMOGÉNEO #3	35
SECTOR HOMOGÉNEO #4	18
SECTOR HOMOGÉNEO #5	4
TOTAL DE MANZANAS	107

Generada la información se procede a ordenar todas las manzanas según el sector y las calificaciones asignadas, colocar la cantidad de manzanas que lo componen para proceder a determinar la escala de valores conjuntamente con los intervalos; en la tabla siguiente se puede evidenciar lo expuesto:

UBICACIÓN GEOGRÁFICA				
ZONA	SECTOR	MANZ	TOTAL PONDER.	Nº MANZANA
01	01	28	9,38	1
01	01	26	9,01	2
01	03	43	8,91	3
01	01	16	8,89	4
01	01	17	8,89	5
01	03	44	8,86	6
01	01	27	8,74	7
01	01	29	8,74	8
01	03	42	8,73	9
01	03	58	8,72	10
01	01	5	8,72	11
01	01	25	8,66	12
01	01	14	8,43	13
01	01	6	8,39	14
01	01	4	8,35	15
01	03	15	8,35	16

44 - Jueves 1 de marzo de 2018-Edición Especial Nº 316 - Registro Oficial

01	01	24	8,30	17
01	01	35	8,30	18
01	01	18	8,24	19
01	01	15	8,19	20
01	03	30	8,17	21
01	03	55	8,15	22
01	04	26	8,01	23
01	04	3	7,89	24
01	04	2	7,79	1
01	01	2	7,77	2
01	03	57	7,63	3
01	01	34	7,62	4
01	01	33	7,56	5
01	01	1	7,43	6
01	03	65	7,38	7
01	03	53	7,33	8
01	03	7	7,30	9
01	03	1	7,17	10
01	04	11	7,04	11
01	01	22	6,92	12
01	04	12	6,90	13
01	01	11	6,89	14
01	03	37	6,88	15
01	01	19	6,80	16
01	03	56	6,66	17
01	03	60	6,64	18
01	04	29	6,63	19
01	03	59	6,62	20
01	03	31	6,54	21
01	02	4	6,46	22
01	03	8	6,39	23
01	04	22	6,38	24
01	04	6	6,37	25
01	04	24	6,33	26
01	04	10	6,22	1
01	02	22	6,22	2
01	02	30	6,15	3
01	02	26	6,12	4
01	04	27	6,09	5
01	01	7	6,03	6
01	04	28	5,96	7

01	01	21	5,93	8
01	04	4	5,92	9
01	02	29	5,92	10
01	03	32	5,84	11
01	02	12	5,84	12
01	03	35	5,83	13
01	03	9	5,81	14
01	02	1	5,78	15
01	04	21	5,77	16
01	04	17	5,77	17
01	03	18	5,75	18
01	03	17	5,72	19
01	04	31	5,65	20
01	04	5	5,64	21
01	01	8	5,62	22
01	01	10	5,58	23
01	02	2	5,52	24
01	02	21	5,41	25
01	03	6	5,37	26
01	03	52	5,33	27
01	04	40	5,29	28
01	03	10	5,28	29
01	02	8	5,27	30
01	04	33	5,20	31
01	02	24	5,15	32
01	01	20	5,13	33
01	02	35	5,01	34
01	02	6	4,79	35
01	04	35	4,74	1
01	03	34	4,73	2
01	04	1	4,68	3
01	03	13	4,56	4
01	02	9	4,53	5
01	04	8	4,52	6
01	02	18	4,49	7
01	04	14	4,47	8
01	02	33	4,21	9
01	02	37	4,16	10
01	03	68	4,07	11
01	03	2	4,03	12
01	02	3	4,00	13

01	03	69	3,82	14
01	03	33	3,71	15
01	03	67	3,63	16
01	03	11	3,38	17
01	03	4	3,32	18
01	03	70	3,13	1
01	03	3	3,02	2
01	03	14	2,84	3
01	03	16	1,70	4
TOTALES			TOTAL	107

Tabla 2. FORMACIÓN DE SECTORES HOMOGÉNEOS URBANOS. Fuente:

Elaboración propia, GADM del cantón Cevallos

Elaboración: Octubre de 2017

1.1.4.2. NIVELES DE COBERTURA Y DÉFICIT DE CADA SECTOR HOMOGÉNEO

Dentro del estudio es pertinente obtener los niveles con que el cantón dentro de su zona urbana se encuentra provisto, dentro de lo servicios ya evaluados se establece un techo de cobertura y sobre el valor obtenido se consigue el valor porcentual del servicio provisto en el sector; por otra parte la misma tabla nos indica los niveles por cada servicio así como por tipo de servicio, estos datos estadísticos son de utilidad al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos a poder focalizar sus esfuerzos de manera objetiva y dotar a la población de los servicios.

FACTORES MÁXIMOS DE VALORACIÓN	ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELÉCTRICA	ALUMBR. PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEFONÍA	ACERAS	BORDILLOS	ASEO CALLES	RECOLEC. BASURA
	1,25	1,25	1	0,25	1,25	0,5	0,25	0,25	0,25	0,25

COBERTURA Y DEFICIT EN INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECTOR HOMOCENEO	CANTIDAD DE MANZANAS	COBERTURA / DEFICIT	INFRAESTRUCTURA BÁSICA						INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA				SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIOS
			ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ENERGIA ELÉCTRICA	ALUMBR. PÚBLICO	RED VIAL	RED TELEFONÍA	ACERAS	BORDILLOS	ASEO CALLES	RECOLEC. BASURA	MUNICIPALES		
													ASEO CALLES	RECOLEC. BASURA	
S.H. #1	24	ACUMULADO	14,33	28,43	23,00	5,75	27,05	10,99	5,75	5,75	95,83%	95,83%	95,83%	94,67%	89,81%
		COBERTURA	47,77%	94,77%	95,83%	90,17%	91,58%	91,58%	95,83%	95,83%	95,83%	95,83%	94,67%	89,81%	
		DEFICIT	52,23%	5,23%	4,17%	4,17%	8,42%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	4,17%	5,33%	10,19%	
S.H. #2	26	ACUMULADO	13,67	29,01	22,49	5,43	28,43	10,19	3,58	3,77	83,54%	86,92%	86,15%	75,34%	
		COBERTURA	42,04%	89,26%	86,50%	83,54%	87,48%	78,38%	55,08%	38,00%	38,00%	38,00%	86,15%	75,34%	
		DEFICIT	57,94%	10,74%	13,50%	16,46%	12,52%	21,62%	44,92%	42,00%	42,00%	42,00%	13,85%	24,66%	
S.H. #3	35	ACUMULADO	16,50	32,67	26,00	6,69	35,81	11,38	2,93	3,04	76,46%	81,85%	65,03%	66,40%	61,39%
		COBERTURA	37,71%	74,67%	74,29%	76,46%	81,85%	65,03%	33,45%	34,74%	66,40%	66,40%	69,26%	61,39%	
		DEFICIT	62,29%	25,33%	25,71%	23,54%	18,15%	34,97%	66,55%	65,26%	33,60%	33,60%	30,74%	38,61%	
S.H. #4	18	ACUMULADO	5,50	11,27	7,83	2,16	13,80	3,36	1,48	0,94	43,50%	40,22%	37,37%	45,00%	47,33%
		COBERTURA	24,44%	50,00%	43,50%	61,26%	70,22%	37,37%	32,82%	20,89%	43,50%	43,50%	47,33%	43,40%	
		DEFICIT	75,56%	49,91%	56,50%	38,74%	29,78%	62,63%	67,18%	79,11%	56,50%	56,50%	52,67%	56,60%	
S.H. #5	4	ACUMULADO	0,63	0,93	1,00	0,43	1,72	0,24	0,06	0,06	43,00%	34,40%	12,00%	18,00%	19,36%
		COBERTURA	12,60%	18,00%	25,00%	43,00%	34,40%	12,00%	6,00%	6,00%	43,00%	43,00%	18,00%	19,36%	
		DEFICIT	87,40%	81,40%	75,00%	57,00%	65,60%	88,00%	94,00%	94,00%	57,00%	57,00%	82,00%	80,64%	
PROMEDIO GENERAL	107	COBERTURA	32,92%	65,48%	63,02%	72,02%	72,82%	56,87%	44,65%	43,09%	62,63%	62,63%	63,08%	57,89%	
		DEFICIT	67,08%	34,52%	34,98%	27,98%	27,18%	43,13%	55,35%	56,91%	37,37%	37,37%	36,92%	42,14%	

Tabla 6. NIVELES DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA, SERVICIOS E INFORMACION URBANA.

Fuente: Elaboración propia, GADM del cantón Cevallos

Elaboración: Octubre de 2017

- Se puede evidenciar que los sectores homogéneos tienen una cobertura de servicios en general de 32.92%, 65.48%, 65.02%, 72.02%, 72.82%, 56.87%, 44.65%, 43.09%, 62.63% y 63.08% lo que en promedio indica que el sector urbano tiene una cobertura de 57.86%.
- Así mismo dentro de infraestructura básica se evidencia que la red vial es la de mayor presencia con 72.82%.

- En infraestructura complementaria la telefonía con 56.87% y en servicios municipales la recolección de basura con un 63.08% son de mayor cobertura dentro en la zona urbana.
- Dentro de la infraestructura completaría, así como en toda la evaluación los "bordillos" son las de mayor déficit con un 56.91%.
- Se pone en evidencia que bajo la evaluación realizada en base a toda esta metodología ¡a zona urbana tiene un porcentaje positivo en lo que es la cobertura promedio general logrando obtener un 57.86%.
- El sector homogéneo #5 es que menor presencia de infraestructura y servicio presenta y dentro de estos parámetros bajos el mayor déficit se encuentra en aceras, bordillos, telefonía, aseo, recolección de basura, alcantarillado y alumbrado público, ya que todos están ausentes en un promedio superior al 80%.

1.1.4.3. DETERMINAR EL INTERVALO DE VALOR

Según el estudio vigente de valor de manzanas, se considerará el valor de la manzana 28 del sector 1 como el valor más alto y referencial, es decir 286,00 USD, con esta base se procederá el cálculo expedito a continuación:

Fórmula:

$$i = \frac{\text{Primer valor mayor de S.H.} \times (\text{Cantidad de S.H.} - 2)}{\text{Cantidad de S.H.}}$$

DETALLE	VALOR	FUENTE
Valor mayor de S.H.:	\$286,00	Valor obtenido de escrituras e hipotecas.
Cantidad de S.H.:	5	Valor por objeto de estudio
Factor dado por la fórmula:	2	Dado por fórmula

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR MÁXIMO	VALOR MÍNIMO
S.H. #1	\$286	\$156
S.H. #2	\$ 155	\$ 96
S.H. #3	\$ 95	\$ 65
S.H. #4	\$ 64	\$ 39
S.H. #5	\$ 38	\$ 23

1.1.4.4. CÁLCULO DE DECREMENTO

Este cálculo está dado por la siguiente fórmula;

$$\text{Fórmula} = \frac{(\text{Costo inicial por tn2 del SH.} - \text{Costo final por m2 del SH.})}{(\text{Número de manzanas del SH.})}$$

Fórmula: $\text{C16})/((\text{F16}))$

Cálculo: 5,42

Tabla 3. CALCULO DE DECREMENTO

DATOS	COSTO INICIAL	COSTO FINAL	VALOR PONDERADO INICIAL	VALOR PONDERADO FINAL	CANTIDAD DE MANZANAS POR S.H.	CALCULO DECREMENTO
S.H. #1	\$ 286	\$ 156	9,38	7,84	24	5.42
S.H. #2	\$ 155	\$ 96	7,83	6,31	26	2,27
S.H. #3	\$ 95	\$ 65	6,30	4,77	35	0.86
S.H. #4	\$ 64	\$ 39	4,76	3,24	18	1,39
S.H. #5	\$ 38	\$ 23	3.23	1,70	4	3,64

DECREMENTO PARA SECTORES HOMOGÉNEOS URBANOS. Fuente:

Elaboración propia, GADM del cantón Cevallos

Elaboración: Octubre de 2017.

Dados estos cálculos se procede a tomar el costo inicial de 286.00 USD y se le va restando 5,42 en el caso del sector homogéneo #1, del costo inicial del sector homogéneo #2 se resta el factor de decremento 2,27 y así sucesivamente con cada sector; con esto se obtienen los valores base de cada manzana como se indica en las tablas subsiguientes:

UBICACIÓN GEOGRÁFICA			TOTAL	NUMERO MANZANA	VALOR x MANZANA
ZONA	SECTOR	MANZ			
01	01	28	9,38	1	286
01	01	26	9,01	2	281
01	03	43	8,91	3	275
01	01	16	8,89	4	270 ¹
01	01	17	8,89	5	264
01	03	44	8,86	6	259
01	01	27	8,74	7	254

50 - Jueves 1 de marzo de 2018-Edición Especial Nº 316 - Registro Oficial

01	01	29	8,74	8	248
01	03	42	8,73	9	243
01	03	58	8,72	10	237
01	01	5	8,72	11	232
01	01	25	8,66	12	226
01	01	14	8,43	13	221
01	01	6	8,39	14	216
01	01	4	8,35	15	210
01	03	15	8,35	16	205
01	01	24	8,30	17	199
01	01	35	8,30	18	194
01	01	18	8,24	19	189
01	01	15	8,19	20	183
01	03	30	8,17	21	178
01	03	55	8,15	22	172
01	04	26	8,01	23	167
01	04	3	7,89	24	161
01	04	2	7,79	1	155
01	01	2	7,77	2	153
01	03	57	7,63	3	150
01	01	34	7,62	4	148
01	01	33	7,56	5	146
01	01	1	7,43	6	144
01	03	65	7,38	7	141
01	03	53	7,33	8	139
01	03	7	7,30	9	137
01	03	1	7,17	10	135
01	04	11	7,04	11	132
01	01	22	6,92	12	130
01	04	12	6,90	13	128
01	01	11	6,89	14	126
01	03	37	6,88	15	123
01	01	19	6,80	16	121
01	03	56	6,66	17	119
01	03	60	6,64	18	116
01	04	29	6,63	19	114
01	03	59	6,62	20	112
01	03	31	6,54	21	110
01	02	4	6,46	22	107
01	03	8	6,39	23	105
01	04	22	6,38	24	103
01	04	6	6,37	25	101
01	04	24	6,33	26	98
01	04	10	6,22	1	95

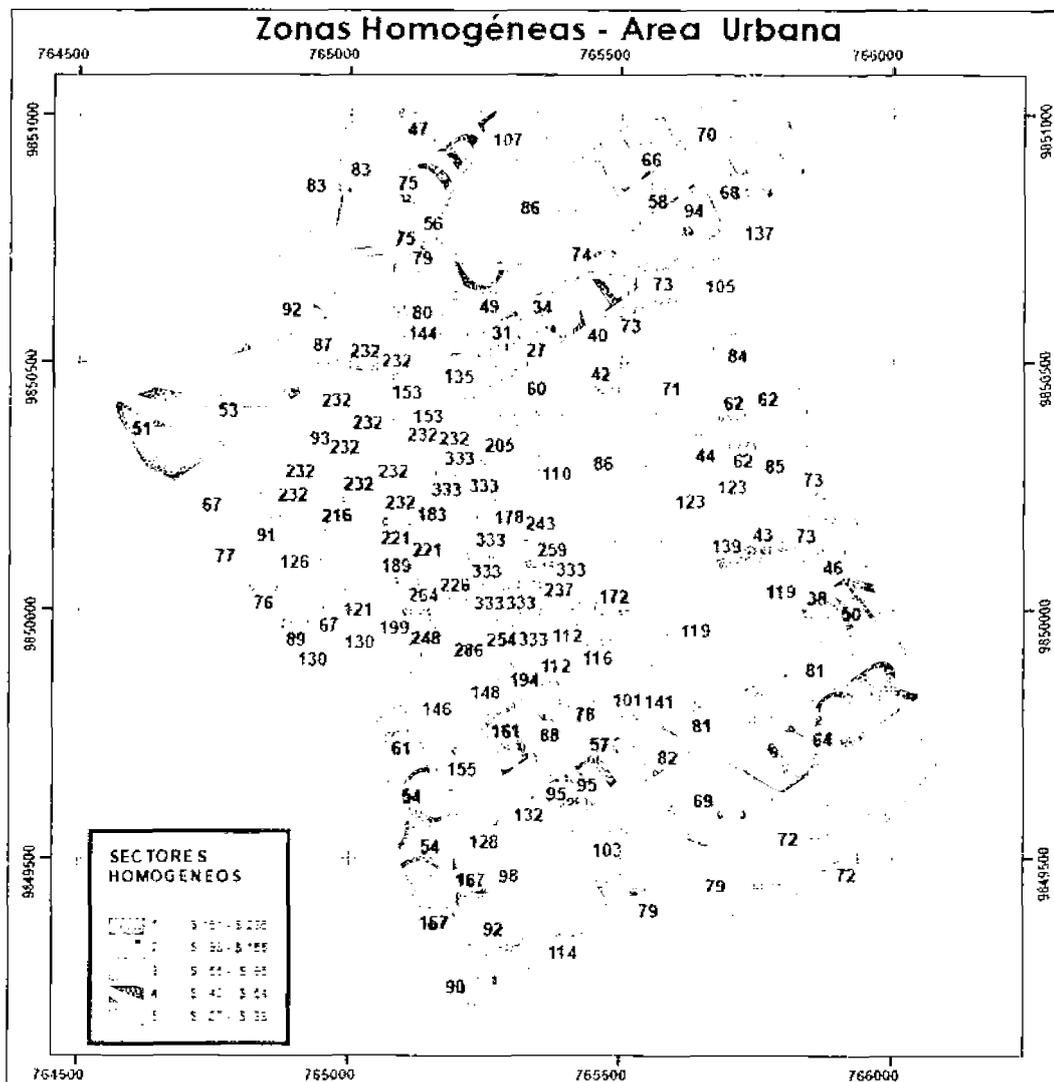
Registro Oficial - Edición Especial N° 316-Jueves 1 de marzo de 2018 - 51

01	02	22	6,22	2	94
01	02	30	6,15	3	93
01	02	26	6,12	4	92
01	04	27	6,09	5	92
01	01	7	6,03	6	91
01	j 04	28	5,96	7	90
01	01	21	5,93	8	89
01	04	4	5,92	9	88
01	02	29	5,92	10	87
01	03	32	5,84	11	86
01	02	12	5,84	12	86
01	03	35	5,83	13	85
01	03	9	5,81	14	84
01	02	1	5,78	15	83
01	04	21	5,77	16	82
01	04	17	5,77	17	81
01	03	18	5,75	18	80
01	03	17	5,72	19	79
01	04	31	5,65	20	79
01	04	5	5,64	21	78
01	01	8	5,62	22	77
01	01	10	5,58	23	76
01	02	2	5,52	24	75
01	02	21	5,41	25	74
01	03	6	5,37	26	73
01	03	52	5,33	27	73
01	04	40	5,29	28	72
01	03	10	5,28	29	71
01	02	8	5,27	30	70
01	04	33	5,20	31	69
01	02	24	5,15	32	68
01	01	20	5,13	33	67
01	02	35	5,01	34	67
01	02	6	4,79	35	66
01	04	35	4,74	1	64
01	03	34	4,73	2	62
01	04	1	4,68	3	61
01	03	13	4,56	4	60
01	02	9	4,53	5	58
01	04	8	4,52	6	57
01	02	18	4,49	7	56
01	04	14	4,47	8	54
01	02	33	4,21	9	53
01	02	37	4,16	10	51

01	03	68	4,07	11	50
01	03	2	4,03	12	49
01	02	3	4,00	13	47
01	03	69	3,82	14	46
01	03	33	3,71	15	44
01	03	67	3,63	16	43
01	03	11	3,38	17	42
01	03	4	3,32	18	40
01	03	70	3,13	1	38
01	03	3	3,02	2	34
01	03	14	2,84	3	31
01	03	16	1,70	4	27

Tabla 4. DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ POR METRO CUADRADO DE TERRENO URBANO.

Fuente: Elaboración propia, GADM del cantón Cevallos
Elaboración: Octubre de 2017



Los valores expuestos previamente son los que permitirán conjuntamente al sistema implementado obtener los valores base de terrenos urbanos, los que a su vez serán modificados por los factores de aumento o reducción del valor de la tierra.

El valor base individual de cada predio será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo, accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.- 1.-

GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.-FORMA	1.0 a 0.94
1.3.-SUPERFICIE	1.0a0.94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a 0.95
2.-TOPOGRÁFICOS	
2.1.-CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a 0.95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a 0.88
AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGÍA ELÉCTRICA	
	COEFICIENTE
ADOQUÍN	1,0 a 0.88
HORMIGÓN	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
TIERRA	
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a 0.93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCIÓN DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S)**

Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times F_{axs}$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Ft. = Factores topográficos.

Fg. = Factores geométricos.

Fs. = Factores de accesibilidad a servicios.

Fa = Ft x Fg. x Fs.

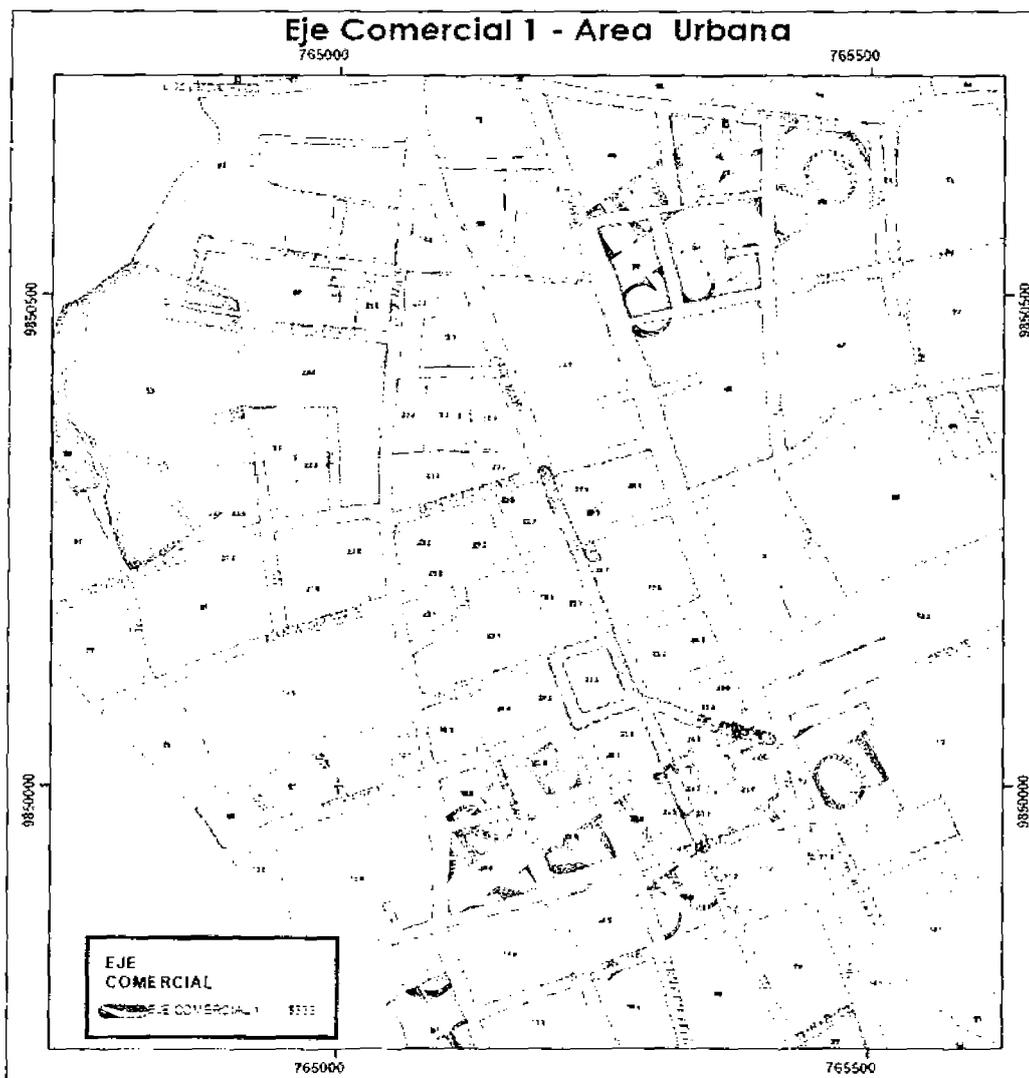
1.1.5. DETERMINACIÓN DE PRECIOS DE EJES COMERCIALES.

La definición del eje comercial se la determina dentro de un sector de valor, el valor base será; el promedio del valor de las manzanas circundantes multiplicado por un factor que signifique un incremento de hasta el 50% del valor promedio de las manzanas, el valor del eje comercial es exclusiva en la determinación jerárquica de la ciudad, el precio de eje comercial lo toman cada uno de los predios frentistas.

Para la valoración de los dos ejes comerciales al promedio del valor de las manzanas se ha multiplicado por el factor 1.4, lo que significa un incremento de un 40%,

En la ciudad de Cevallos, se ha determinado la existencia de dos ejes comerciales desde hace varios años atrás, siendo estos:

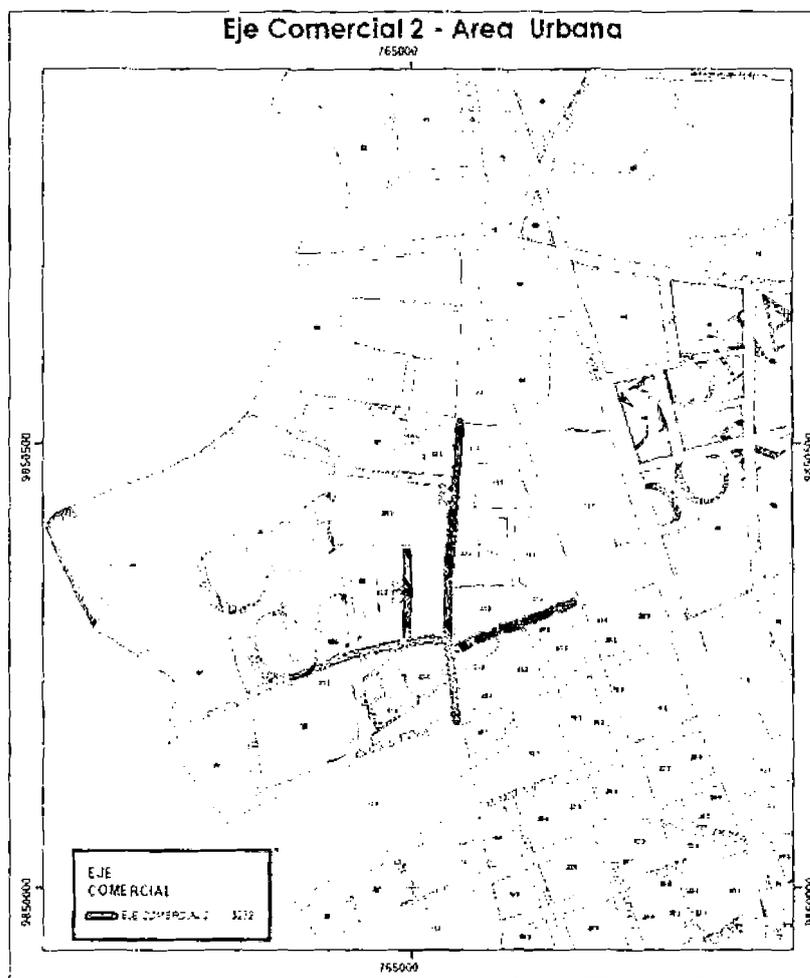
EJE COMERCIAL 1- Se halla ubicado en la calle 24 de Mayo, desde el centro norte de la ciudad, desde la intersección de la calle González Suárez, continuando hacia el parque central, para circunvalar el mencionado parque y luego se bifurca en dos ramales, uno siguiendo hacia el oriente por la calle 29 de Abril hasta empatar con la calle Oriente, el otro ramal sigue hacia el sur por la calle 24 de Mayo hasta la calle Martínez.



EJE COMERCIAL 1

ZONA	SECTOR	MANZANA	VALOR
01	01	26	281
01	03	43	275
01	01	16	270
01	01	17	264
01	03	44	259
01	01	27	254
01	03	42	243
01	03	58	237
01	01	4	210
01	03	15	205
01	01	15	183
01	03	30	178
FACTOR* 1,4			333

EJE COMERCIAL 2 - Se halla ubicado en la calle 13 de Mayo, desde la intersección de la calle Los Cipreses continúa hacia el sur en dirección al Coliseo de Deportes y el Parque Infantil González Suárez, circunvalando el parque infantil y finalmente se bifurca en tres ramales, el un ramal se extiende por la calle González Suárez hacia el oriente hasta la calle 24 de Mayo, el segundo ramal siguiendo por la calle González Suárez hacia el occidente hasta la altura de la picantería El Cajón y el tercer ramal siguiendo la calle 13 de Mayo hasta la calle Juan Abel Guevara.



EJE COMERCIAL 2			
ZONA	SECTOR	MANZANA	VALOR
01	01	5	232
01	01	6	216
01	01	4	210
01	01	2	153
01	02	30	93
01	01	7	91
01	02	29	87
FACTOR = PROMEDIO* 1,4			232

1.2. VALOR DE LAS 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 constaran 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, entrepisos, 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.

Tabla 5. RUBROS DE EDIFICACIONES URBANAS. Fuente:

Elaboración propia, GADM del cantón Cevallos

Elaboración: Octubre de 2017

1.2.1 MÉTODO DE REPOSICIÓN

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano-Rural

Años	Hor mión	Hier ro	Mad era fina	Mad era Co mún	bloq ue Ladr illo	Bah areq ue	ado be/T apial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9 0,86	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87		0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44

31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque de construcción; los factores de evaluación de la construcción y factores de depreciación también se contemplan a continuación;

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS	ESTABLE	%A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-88	1	0,84 a 0.30	0

Tabla 4. **FACTORES DE EVALUACIÓN A EDIFICACIONES URBANAS.**

Fuente: GADM del Cantón Cevallos.

Consultoría por: GLOBAL CONSTRUCTORA®.

Realizado en: Diciembre del 2016, entregado al GAD Municipal Cevallos: Octubre del 2017.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural							
Año	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapiál
0-2	1	1	1	1	1	1	1
03-abr	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
05-jun	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
07-ago	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
09-oct	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-dic	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,46	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,36	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Tabla 5. FACTORES DE DEPRECIACIÓN

Fuente: GADM del Cantón Cevallos.

Consultaría por: GLOBAL CONSTRUCTORA®.

Realizado en: Diciembre del 2016, entregado al GAD Municipal Cevallos: Octubre del 2017.

Art 23.- Avalúo final del predio.- El avalúo resultante de la investigación y de los procesos técnicos incrementados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos y la aplicación de los sistemas de valoración de terreno y edificaciones, nos determina el avalúo real del predio, el mismo que puede ser superior o inferior a los valores que se dejan de aplicar, ya que el valor de la base imponible, es el valor de la propiedad.

Art. 24.- Determinación de la base imponible.-La base imponible, corresponde al avalúo final del predio considerando las rebajas, deducciones y exoneraciones establecidas en el COOTAD, Código Tributario y otras Leyes.

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

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

Art. 25.- Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal.- Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera:

- a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;
- b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,
- c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

Art. 26.- Avalúo para expropiaciones.- Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización, y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos, por razones de utilidad pública o interés social podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la Ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social el precio de venta de los terrenos comprenderá

únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas, el GADM de Cevallos establecerá las condiciones y formas de pago.

Art. 27- Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente ordenanza las siguientes propiedades:

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

Las exenciones, rebajas y deducciones establecidas en el COOTAD y otras Leyes, serán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, hasta el 30 de Noviembre de cada año

Las solicitudes que se presentaren posteriores al 30 de noviembre de cada año, serán consideradas para la emisión de impuestos a los predios urbanos del próximo ejercicio económico.

Art. 28.-Exenciones temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones,

Art. 29.- Tarifa del impuesto.- Para determinar la tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2018-2019, correspondiente a cada unidad predial, se aplicará la tarifa única impositiva del 0.30 por mil sobre la base imponible, en concordancia con la banda impositiva establecida en el COOTAD.

La emisión general del impuesto predial del bienio 2018-2019 no podrá ser menor a la del bienio que se deja de aplicar.

Art. 30.- Adicional cuerpo de bomberos.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de Bomberos, se realizará en base al convenio suscrito entre las partes, según el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, se aplicará 0.15 por mil, sobre el valor de la propiedad.

Art. 31.- Recargo a los solares no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el valor de la propiedad, 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 del municipio respectivo 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 el COOTAD 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 poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren 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.

Los contribuyentes que se creyeren beneficiarios, porque las condiciones les favorecen para no aplicar este recargo, deberán presentar su solicitud adjuntando la documentación de respaldo en las oficinas de la Dirección Financiera hasta el 31 de octubre de cada año.

Art. 32.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.-

Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El uno por mil (1^o/oo) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados, siempre y cuando se encuentre determinada la zona de promoción inmediata en la Ordenanza de Uso del Suelo; y,

b) El dos por mil (2^o/oo) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, siempre y cuando se encuentre determinada la zona de promoción inmediata en la Ordenanza de Uso del Suelo.

Art. 33.- Valor catastral de propietarios de varios predios.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

Art 34.- Normas relativas a predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos los contribuyentes de común acuerdo, o uno de ellos, podrá 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. 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.

Art. 35.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los avalúos, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas Municipales la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasaran 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 establecidos en el artículo 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 36.- Plazo 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, gozaran de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

	PRIMERA QUINCENA	SEGUNDA QUINCENA
ENERO	10%	9%
FEBRERO	8%	7%
MARZO	6%	5%
ABRIL	4%	3%
MAYO	3%	2%
JUNIO	2%	1%

De igual manera los pagos que se hagan a partir del 1 de Julio, soportaran el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el último inciso del artículo 512 del COOTAD, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 al 31 de julio	5.83%
Del 1 al 31 de Agosto	6.66%
Del 1 al 30 de Septiembre	7.49%
Del 1 al 31 de Octubre	8.33%
Del 1 al 30 de Noviembre	9.16%
Del 1 al 31 de Diciembre	10%

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

Art. 37.- 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 1 de Enero del año al que corresponde los impuestos hasta la fecha de pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones legales pertinentes, en concordancia con el artículo 21 de la Codificación del Código Tributario, El interés se calculará por cada mes sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 38.- Liquidación de los créditos.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 39.- Imputación de pagos parciales.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y por último 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. 40.- Notificación.- A 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. 41.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

Art. 42.- Reclamos y recursos.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos Administrativos previstos en el artículo 115 de la Codificación del Código Tributario y el artículo 392 y siguientes del COOTAD, al Director Financiero Municipal quien lo 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 plazo de treinta días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en el término de cuarenta días. Para tramitar la impugnación no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 43.- Sanciones tributarias.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el libro IV de la Codificación del Código Tributario.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos en base a los principios de unidad, solidaridad y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad interterritorial, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Segunda.- La Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros del GAD Municipal del cantón Cevallos, conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

Tercera.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Quedan derogadas la ordenanza expedida por el Concejo Cantonal el 31 de Diciembre del año 2015 y demás disposiciones sobre la materia.

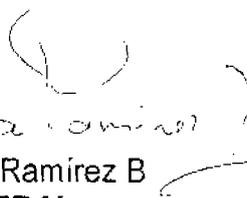
DISPOSICIÓN FINAL

Única.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web institucional y en

el Registro Oficial; y se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2018-2019.

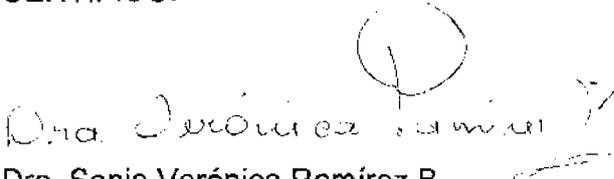
Dado y firmado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Cevallos, a los 19 días del mes de Enero del 2018.


Ab. Mauricio Miranda Badillo
ALCALDE DEL CANTON CEVALLOS


Dra. Sonia Verónica Ramírez B
SECRETARIA GENERAL

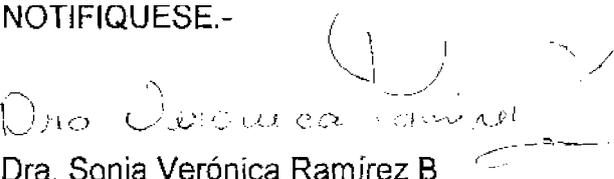
SECRETARÍA GENERAL.- Cevallos, 22 de Enero del 2018.- las 09H30.- La ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO, DE FIJACIÓN DEL AVALUÓ Y LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACION CATASTRAL PARA EL BIENIO 2018-2019; fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en sesión Extraordinaria del 10 de Enero del 2018 y sesión Ordinaria del 19 de Enero del 2018.

CERTIFICO.

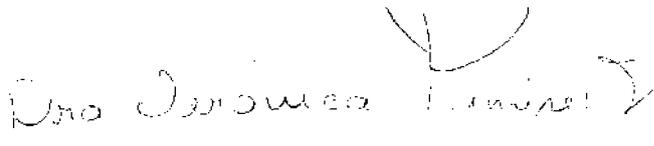

Dra. Sonia Verónica Ramírez B
Secretaria General

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS- Cevallos, 22 de Enero del 2018.- Las 11H00.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO, DE FIJACIÓN DEL AVALUÓ Y LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL PARA EL BIENIO 2018-2019; al señor Alcalde Cantonal, para el trámite de ley.

NOTIFIQUESE.-


Dra. Sonia Verónica Ramírez B
Secretaria General

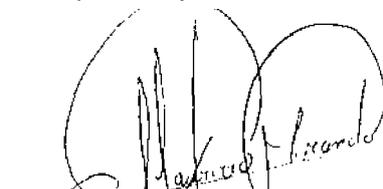
RAZÓN.- Siendo las 11H20 del 22 de Enero del 2018, notifiqué con la Ordenanza que antecede, al Ab. Mauricio Miranda Badillo, Alcalde del Cantón Cevallos, en persona. **CERTIFICO.-**,


Dra. Sonia Verónica Ramírez B
Secretaria General

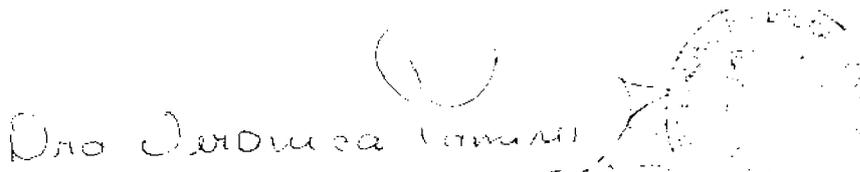


ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS.- Cevallos, 22 de Enero del 2018.- Las 15H10.- De conformidad con lo dispuesto en el cuarto inciso del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal **SANCIONO**, la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO, DE FIJACIÓN DEL AVALUÓ Y LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL PARA EL BIENIO 2018-2019;

Publíquese v ejecútese.-


Ab. Mauricio Miranda Badillo
ALCALDE DEL CANTÓN CEVALLOS

SECRETARIA GENERAL- Cevallos, 22 de Enero del 2018.- Las 15H10.-Sancionó, firmó y ordenó la publicación y ejecución de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO, DE FIJACIÓN DEL AVALUÓ Y LOS PROCEDIMIENTOS PARA EL MANTENIMIENTO Y ACTUALIZACIÓN CATASTRAL PARA EL BIENIO 2018-2019; el Ab. Mauricio Miranda Badillo, Alcalde del Cantón Cevallos. **CERTIFICO.-**


Dra. Sonia Verónica Ramírez B
Secretaria General