

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VICES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VICES

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que, “los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales... ”;

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

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

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República señala expresamente lo siguiente: Art. 300.- El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos. La política tributaria promoverá la redistribución y estimulará el empleo, la producción de bienes y servicios, y conductas ecológicas, sociales y económicas responsables.

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina: el estado, en todos sus niveles de gobierno garantizara el derecho al habitat y a la vivienda digna, para lo cual ”1.- Genera la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprenden las relaciones entre vivienda, servicios espacio y transporte público, equipamiento y gestión del suelo.”; “2.- Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de habitat y vivienda.”; “3.- Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos”.;

Que, el Art. 425 de la Constitución de la República señala expresamente lo siguiente: Art. 425.- El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: La Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.

En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.

La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el Art. 426 de la Constitución de la República señala expresamente lo siguiente: Art. 426.- Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.

Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.

Los derechos consagrados en la Constitución y los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de inmediato cumplimiento y aplicación. No podrá alegarse falta de ley o desconocimiento de las normas para justificar la vulneración de los derechos y garantías establecidos en la Constitución, para desechar la acción interpuesta en su defensa, ni para negar el reconocimiento de tales derechos.

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el COOTAD en su Art. 57, dispone que al concejo municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonal, acuerdos y resoluciones; Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas instituciones específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el COOTAD, en su artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia del hábitat y vivienda, establece que "El Estado en todos los niveles de gobierno garantizara el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictara las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los

gobiernos autónomos descentralizados municipales, catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios espacios y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.”;

Que, el COOTAD en el Art. 172 señala textualmente lo siguiente: “Ingresos propios de la gestión. - Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.”;

Que, el COOTAD establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”;

Que, el COOTAD en el Art. 489 establece las Fuentes de la Obligación Tributaria, y en el literal c) señala lo siguiente: (estas serán) “Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.”;

Que, el COOTAD en el Art. 491, literal a), establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: el impuesto sobre la propiedad urbana.;

Que, el COOTAD en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el COOTAD en el Art. 494, respecto de la actualización del catastro, señala: "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este código.;

Que, el COOTAD en el Art. 495 dice que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

Que, el COOTAD desde el artículo 501 hasta el artículo 513 se refiere a los impuestos sobre los predios urbanos y en ellos se explica lo referente a: **Art. 501.-** Sujeto del

impuesto; **Art. 502.-** Normativa para la determinación del valor de los predios; **Art. 503.-** Deducciones tributarias; **Art. 504.-** Banda impositiva; **Art. 505.-** Valor catastral de propietarios de varios predios; **Art. 506.-** Tributación de predios en condominio; **Art. 507.-** Impuesto a los inmuebles no edificados; **Art. 508.-** Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata; **Art. 509.-** Exenciones de impuestos; **Art. 510.-** Exenciones temporales; **Art. 511.-** Cobro de impuestos; **Art. 512.-** Pago del Impuesto; **Art. 513.-** Exclusividad del impuesto predial;

Que, el COOTAD en el Art. 522 dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.”;

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

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

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a las municipalidades adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.”; y,

Que, el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la autoridad agraria nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, la DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL del GADM Vices elaboró el INFORME TÉCNICO PARA DETERMINAR EL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL BIENIO 2024 – 2025

En ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales que le confiere el artículo 240 y 266 de la Constitución de la República del Ecuador, así como los artículos 7; 57, literal

a); 87 y 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Vinces;

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025.

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO.- El objeto de la presente ordenanza es el de regular la formación del catastro predial urbano, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana para el bienio 2024-2025.

El impuesto a la propiedad urbana se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del cantón determinadas con la ley y la legislación local

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente ordenanza será para todas las parroquias urbanas dentro del perímetro urbano, y expansión urbana del Cantón Vinces, además de los centros poblados de la Parroquia Rural Antonio Sotomayor - Playas de Vinces, siendo estos: Playas de Vinces, Bagatela, Matecito, Clarisa y Pavana.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados municipales aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público, estos últimos se dividen a su vez en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO.- Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El Sistema de Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende: la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos.

Art. 6.- DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real sobre una cosa corporal para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 7.- PROCESO DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.- Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regular la información catastral del cantón y son de dos tipos:

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbana, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón, la clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad o inmueble del predio, la misma la administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano. La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador, basado en el INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL (número 12); dos para la identificación CANTONAL (número 08) y dos para la identificación de las parroquias Urbanas y/o Centros Poblados Rurales, los cuales se identifican de la siguiente manera: CABECERA CANTONAL dígitos 01; CENTROS POBLADOS RURALES dígitos 02; PARROQUIA URBANA BALZAR DE VINCES dígitos 03; PARROQUIA URBANA SAN LORENZO – NICARAGUA dígitos 04.

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de la declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador. Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones.

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la función ejecutiva, a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos – DINARDAP.

Los municipios administrarán el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo la propiedad inmueble y en el área rural, la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la Propiedad y los municipios se da con la determinación del dominio o propiedad cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO; SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 10.- NOTIFICACIÓN.- Para el efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad con los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso por los siguientes motivos:

- a.) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo; y,
- b.) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.-SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo del impuesto a los predios urbanos es el GAD Municipal del Cantón Vices.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.– Son Sujetos pasivos los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes, responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos e interponer recursos administrativos de conformidad con lo previsto en el capítulo V, título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario.

CAPITULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los artículos 503 y 510 del COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal quien resolverá su aplicación. Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el monto del SBU (Salario Básico Unificado) del trabajador que se encuentre vigente en el momento de realizar la emisión del primer año del bienio, si a la fecha de emisión del segundo año el Ministerio del Trabajo no ha fijado el nuevo SBU, se mantendrá el monto del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soportan deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año anterior.

Asimismo, se considerará dentro las exenciones tributarias las que determina el artículo 14 de la LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES, y lo señalado en el artículo 75 de la LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES en concordancia con los artículos 5, 6 , y 7 ibídem

Art. 15.- DEL IMPUESTO ADICIONAL A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del cantón, se



determina su tributo a partir del hecho generador de acuerdo a lo establecido en el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg.Of.No.429, del 27 septiembre de 2004) se aplicara el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por la máxima autoridad del área financiera (director financiero) para el cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de la obligación tributaria.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en dicho artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 17.- 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 el lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Dirección de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Vincés conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 21.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha

del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón, determinadas de conformidad con la ley y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en forma establecida por la ley

Art. 24 HECHO GENERADOR. – El Catastro registra los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos comprendidos del 501 al 513 del COOTAD:

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

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-

A) VALOR DE TERRENOS.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el artículo 502 del COOTAD; con este propósito el concejo municipal aprobará mediante ordenanza el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua

potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano del valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, como componente económico, componente físico, componente jurídico y componente temático, información que permite además analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión urbanos, que tiene la municipalidad en el espacio urbano. Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas sobre los cuales se realiza la investigación del precio de venta real de las solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determina el valor base por ejes o por sectores homogéneos expresado en el siguiente cuadro.

**VALOR POR M2 EN EL ÁREA URBANA BIENIO 2024-2025
ÁREA URBANA DE VINCÉS, BALZAR DE VINCÉS Y SAN LORENZO
DE VINCÉS.**

Sector Homogéneo	Limite Sup.	Valor M2	Limite Inf.	Valor M2	No Manzanas
SH1	9.48	250	8.10	172	122
SH2	8.09	171	5.95	124	211
SH3	5.96	123	4.83	97	138
SH4	4.82	96	3.64	67	136
SH5	3.63	66	1.63	40	144
SH6	1.62	39	1.27	20	161
SH7	1.26	19	1.06	2.76	151

1063

**VALOR POR M2 EN EL ÁREA URBANA BIENIO 2024-2025
ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA ANTONIO SOTOMAYOR
(PLAYAS DE VINCÉS)**

Sector Homogéneo	Limite Sup.	Valor M2	Limite Inf.	Valor M2	No Manzanas
SH1	8.69	51	6.97	34	20
SH2	6.96	33	2.90	17	19
SH3	3.89	16	0.69	14	16

55

**VALOR POR M2 EN EL ÁREA URBANA BIENIO 2024-2025
ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA ANTONIO SOTOMAYOR
(BAGATELA)**

Sector Homogéneo	Limite Sup.	Valor M2	Limite Inf.	Valor M2	No Manzanas
SH1	5.51	17	3.50	12	20
SH2	3.49	11	1.03	7	16

36

**VALOR POR M2 EN EL ÁREA URBANA BIENIO 2024-2025
ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA ANTONIO SOTOMAYOR
(MATECITO, CLARISA Y PAVANA)**

Sector Homogéneo	Limite Sup.	Valor M2	Limite Inf.	Valor M2	No Manzanas
SH1	5.10	17	3.34	11	13
SH2	3.07	10	1.20	7	10

23

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual 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.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	

ALCANTARILLADO
ENERGÍA ELÉCTRICA

3.2.- VÍAS

ADOQUÍN
HORMIGÓN
ASFALTO
PIEDRA
LASTRE
TIERRA

COEFICIENTE

1.0 a .88

3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS
BORDILLOS
TELÉFONO
RECOLECCIÓN DE BASURA
ASEO DE CALLES

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

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

B) VALOR DE EDIFICACIONES.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada 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.

- Para ver la tabla de los Factores - Rubros de Edificación de los Predios del GADM de VINCÉS, ver el **ANEXO NÚMERO 1** al final de la presente ordenanza

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizara mediante el precio unitario con los rubros identificados en la localidad.

El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo. En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. Precio unitario multiplicado por el volumen de obra, da como resultado el costo del rubro.
2. Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.
3. Se determina la incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, efectuándose mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros multiplicado por cien.

Valores que serán asumidos en el cálculo de reposición por metro cuadrado. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Art. 27.- DE LA DEPRECIACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES.-

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalos 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, para lo cual se utilizaran los siguientes factores de depreciación de edificación Urbana dentro del Cantón Vincés.

- Para ver la tabla de los factores de depreciación de edificación Urbana dentro del Cantón Vincés, ver el **ANEXO NÚMERO 2** al final de la presente ordenanza

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.

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION

AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1 por 1000 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2 por 1000 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a). Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 30.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. – Es el recargo del 2 x 1000 (DOS POR MIL) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se establecerá lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano se aplicará el valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza, misma que es de 0.50 x 1000 (CERO PUNTO CINCUENTA POR MIL).

Art. 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 33.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco salarios básicos unificados del trabajador en general.

b. Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD Municipal del Cantón Vinces mediante ordenanza.

Art. 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condominios podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el art. 506 del COOTAD en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 35.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
---------------	-------------------------

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Vinces en base a los principios de unidad, solidaridad, corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad interterritorial, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria actualizaciones generales de catastro 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.- Certificación de Avalúos.- La Dirección de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal de Vinces conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana que le fueren solicitados por contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos.

Tercera.- Supletoriedad y Preeminencia.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones de la Constitución de la República; del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; del Código Tributario; Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; Ley Orgánica de Uso y Gestión de Suelos y Su Reglamento General; Código Orgánico Administrativo; de manera obligatoria y supletoria, en lo que fueren aplicables.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA.- En vista de que en el catastro inmobiliario urbano existen varios casos de predios urbanos que geográficamente no existen, especialmente en el sector de la lotización del difunto Fortunato Terán producto del relleno hidráulico, y otros sitios más del área urbana de la ciudad de Vinces, se dispone que la Coordinación de Avalúo y Catastro de la Dirección de Ordenamiento Territorial del GAD Municipal del Cantón Vinces proceda a la eliminación de los códigos catastrales de los predios inexistentes, de acuerdo al Art. 17 de la Norma Técnica Nacional de Catastros expedida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, de fecha 24 de febrero de 2022, suscrito por el Lcdo. Darío Herrera Falconez, Ministro de Desarrollo Urbano y Vivienda en esa época.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas las ordenanzas anteriores del bienio 2022 - 2023 y cualquier otra norma que se oponga a la presente ordenanza.

VIGENCIA

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sanción y suscripción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, en la gaceta municipal y en la página web del GAD Municipal del Cantón Vinces.

Dado y firmado en la sala de sesiones del palacio municipal de Vinces, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:
**JUAN ALFONSO
MONTALVAN CEREZO**

Sr. Alfonso Montalván Cerezo
ALCALDE DE VINCES



Firmado electrónicamente por:
**JUAN GABRIEL
GALLEGOS FRANCO**

Ab. Juan Gallegos Franco.
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Vinces en las sesiones celebradas los días trece y veintidós de diciembre del dos mil veintitrés; y, cumpliendo con dicha norma legal remito a la Alcaldía la presente ordenanza para su sanción por parte del ejecutivo.

Vinces, 26 de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
**JUAN GABRIEL
GALLEGOS FRANCO**

Ab. Juan Gallegos Franco
SECRETARIO GENERAL

En mi calidad de alcalde del cantón, y en uso de las atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización SANCIONO la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025 y ordeno su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la gaceta municipal y en el dominio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Vinces.

Vinces, 26 de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
JUAN ALFONSO
MONTALVÁN CEREZO

Sr. Alfonso Montalván Cerezo
ALCALDE DEL CANTÓN VINCES

CERTIFICO: Que el señor Alfonso Montalván Cerezo, alcalde del cantón Vinces, sancionó y ordenó la promulgación de la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO DE PREDIOS URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS, DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VINCES QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés, de acuerdo al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Vinces, 27 de diciembre del 2023.

Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:
JUAN GABRIEL
GALLEGOS FRANCO

Ab. Juan Gallegos Franco
SECRETARIO GENERAL

ANEXO NÚMERO 2

Factores de depreciación de edificación Urbana dentro del Cantón Vinces

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	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

ANEXO NÚMERO 1

Factores - Rubros de Edificación de los Predios del GADM de VINCÉS

Rubro Edificación ESTRUCTURA	Factor	Rubro Edificación ACABADOS	Factor	Rubro Edificación INSTALACIONES	Factor
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarios	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	3,158	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,0805
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,1262
Hierro	2,0967	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,1262
Madera Común	1,0291	Arena-Cemento	0,5049	Canalización Combinado	0,3017
Caña	0,4557	Tierra	0	Baños	
Madera Fina	0,53	Mármol	5,3873	No tiene	0
Bloque	0,8949	Marmetón	1,9082	Letrina	0,0651
Ladrillo	0,8949	Marmolina	1,3375	Baño Común	0,0814
Piedra	0,958	Baldosa Cemento	0,5612	Medio Baño	0,1302
Adobe	0,8949	Baldosa Cerámica	0,9823	Un Baño	0,1953
Tapiál	0,8949	Parquet	1,6388	Dos Baños	0,3905
Vigas y Cadenas		Vinyl	0,7461	Tres Baños	0,6183
No tiene	0	Duela	0,6731	Cuatro Baños	0,8461
Hormigón Armado	0,6759	Tablon / Gress	1,6388	+ de 4 Baños	1,074
Hierro	0,679	Tabla	0,359	Eléctricas	
Madera Común	0,4207	Azulejo	0,649	No tiene	0
Caña	0,1196	Cemento Alisado	0,5049	Alambre Exterior	0,5974
Madera Fina	0,617	Revestimiento Interior		Tubería Exterior	0,7113
Entre Pisos		No tiene	0	Empotradas	0,7344
No Tiene	0	Madera Común	0,829		
Hormigón Armado	0,7891	Caña	0,3795		
Hierro	0,5568	Madera Fina	2,8517		
Madera Común	0,258	Arena-Cemento	0,7614		
Caña	0,065	Tierra	0,2713		
Madera Fina	0,422	Mármol	2,995		
Madera y Ladrillo	0	Marmetón	2,115		
Bóveda de Ladrillo	0	Marmolina	1,235		
Bóveda de Piedra	0	Baldosa Cemento	0,6675		
Paredes		Baldosa Cerámica	1,224		
No tiene	0	Azulejo	1,2865		
Hormigón Armado	0,9314	Grafiado	0		
Madera Común	0,5133	Champiado	0,634		
Caña	0,1988	Enlucido Hornamental	0		
Madera Fina	2,798	Revestimiento Exterior			
Bloque	0,8967	No tiene	0		
Ladrillo	0,8967	Madera común	0,3837		
Piedra	0,6648	Madera fina	1,32		
Adobe	0,3324	Arena-Cemento	0,3524		
Tapiál	0,233	Tierra	0,1259		
Bahareque	0,3987	Mármol	1,3355		
Fibro-Cemento	0,7011	Marmetón	1,3355		
Escalera		Marmolina	1,3355		
No Tiene	0	Baldosa Cemento	0,227		
Hormigón Armado	0,0578	Baldosa Cerámica	0,406		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Grafiado	0,55		
Hormigón Simple	0,0403	Champiado	0,2086		
Hierro	0,0473	Aluminio	2,5349		
Madera Común	0,0473	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072		
Caña	0,0251	Cemento Alisado	0,7072		
Madera Fina	0,089	Revestimiento Escalera			
Ladrillo	0,015	No tiene	0		
Piedra	0,0324	Madera Común	0,0136		
Cubierta		Caña	0,015		
No Tiene	0	Madera Fina	0,0469		
Hormigón Armado	3,7891	Arena-Cemento	0,0125		
Hierro	3,1538	Tierra	0,0045		
Estereoestructura	5,6275	Mármol	0,0473		
Madera Común	0,6104	Marmetón	0,0473		
Caña	0,1436	Marmolina	0,0473		
Madera Fina	2,0999	Baldosa Cemento	0,0139		
		Baldosa Cerámica	0,0623		
		Grafiado	0,3531		
		Champiado	0,3531		
		Enlucido hornamental	0,025		
		Tumbados			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,5547		
		Caña	0,161		
		Madera Fina	1,9083		
		Arena-Cemento	0,5095		
		Tierra	0,1815		
		Grafiado	0,3998		
		Champiado	0,6793		
		Fibro Cemento	0,663		
		Fibra Sintética	3,8115		
		Estuco	1,0198		
		Cubierta			
		No Tiene	0		
		Arena-Cemento	0,5607		
		Baldosa Cemento	0,6232		
		Baldosa Cerámica	1,0908		
		Azulejo	0,649		
		Fibro Cemento	1,3587		
		Teja Común	0,5984		
		Teja Vidriada	0,6168		
		Zinc	0,6481		
		Poliétileno	0,8165		
		Domos / Traslúcido	0,8165		
		Rubero y	0,8165		
		Paja-Hojas	0,0939		
		Cady	0,117		
		Tejuelo	0,823		
		Puertas			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,5654		
		Caña	0,015		
		Madera Fina	0,9782		
		Aluminio	1,2476		
		Enrollable	0,7992		
		Hierro-Madera	0,0362		
		Madera Malla	0,03		
		Tol Hierro	0,5193		
		Ventanas			
		No tiene	0		
		Hierro	0,8802		
		Madera Común	0,6913		
		Madera Fina	1,0586		
		Aluminio	1,0983		
		Enrollable	0,237		
		Hierro-Madera	1		
		Madera Malla	0,1323		
		Cubre Ventanas			
		No tiene	0		
		Hierro	0,2645		
		Madera Común	0,51		
		Caña	0		
		Madera Fina	0,8773		
		Aluminio	1,2277		
		Enrollable	0,5667		
		Madera Malla	0,021		
		Closets			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,6321		
		Madera Fina	0,903		
		Aluminio	0		
		Tol Hierro	0		