



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

LA ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

CONSIDERANDO:

QUE, conforme lo prescribe el artículo 308 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, las actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural de cada bienio

QUE, corresponde a las Municipalidades actualizar los catastros y los valores de las propiedades en los términos establecidos en la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, publicada en el suplemento del Registro Oficial N° 159 del 05 de diciembre del 2005.

En uso de las facultades que le concede la Ley Orgánica Reformatoria a la Ley de Régimen Municipal.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS PARA VALORAR LAS PROPIEDADES RURALES DEL CANTON MORONA Y LA DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL PARA LOS AÑOS 2008-2009

CAPITULO 1

EL VALOR DE LAS PROPIEDADES RURALES

Art.1.- La Municipalidad mantendrá, actualizado en forma permanente, los catastros de los predios rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de propiedad actualizado.

Art. 2.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor previstos en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, con este propósito, el Consejo aprueba mediante la presente ordenanza, el plano del valor de la tierra y las respectivas influencias que serán determinados por los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes.

Para la valoración de los inmuebles rurales se estimarán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de los servicios básicos, construcción de accesos y



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

vías, mantenimiento de espacios verdes de cultivo, así como conservación de áreas sin fraccionar.

Art. 3.- Cada bienio, la Municipalidad realizará en forma obligatoria, la actualización general de la propiedad rural, estableciendo independientemente el valor comercial de las edificaciones y el de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia. Con este fin la Municipalidad establece mediante esta ordenanza, los parámetros específicos y el plano del valor de la tierra a regir en el bienio.

Art.4.- En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 5.- Los propietarios podrán pedir revisión y corrección, solo en los casos en que exista error en la información catastral ingresada al sistema

Art. 6.- La Municipalidad, con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta los primeros diez días de Diciembre de cada año, determinará el impuesto para su cobro a partir de Enero del año siguiente.

Art.7.- Para el cobro del impuesto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propiedades, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo e impuesto respectivo.

Art.8.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales rurales que regirán para el bienio; la revisión la hará el Consejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad y generalidad que sustentan el Sistema Tributario Nacional.

CAPITULO 2

CONFORMACION DEL CATASTRO RURAL

Art.9.- Para efectos de la conformación de la base de datos que contiene el censo de propiedades del área rural, se implantará el Catastro Rural, que es un conjunto de subsistemas que permiten la individualización tanto de los predios rurales como de los contribuyentes y que son los siguientes: de identificación, de avaluación del suelo y cultivos, de empadronamiento, del procesamiento, de mantenimiento y actualización.

Art.10.- El registro de la información catastral será realizado por medio del levantamiento de datos del propietario y del predio, en base a la ficha diseñada para el efecto.

Art.11.- La información recopilada será transferida a los archivos correspondientes y procesada automática o manualmente, de acuerdo con los procedimientos previstos en el Catastro Rural.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

Art.12.- La actualización del Catastro Rural estará a cargo de la Municipalidad de Morona, mediante la Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas. Esta será una actividad permanente y continua orientada a poner al día los datos del propietario, el lote y la construcción.

Art. 13.- La actualización del Catastro Rural versará sobre los siguientes aspectos:

- a. La incorporación de propiedades que no se encuentran registradas.
- b. Modificaciones de los datos referentes a las propiedades, especialmente los siguientes:
 - 1 Cambio de propietario
 - 2 Nuevas construcciones, aumento de área construida u otras modificaciones.
 - 3 Subdivisión o integración de lotes, de manera que se modifiquen las características del o los lotes preexistentes.
 - 4 Nuevas características de las vías o de la infraestructura que sirvan a la propiedad.

Art.14.- La actualización de datos que correspondan a los literales a y b del artículo precedente de la presente ordenanza, dará lugar a que se realice un nuevo avalúo de las propiedades rurales, a partir del año en que fuera realizada la actualización y de conformidad con las disposiciones de la Ley Orgánica de Régimen Municipal. El nuevo avalúo será utilizado para recaudación tributaria desde la siguiente emisión de títulos por tal concepto.

Art. 15.- La introducción de reformas a los procedimientos de cálculo del avalúo, serán realizados cada dos años como lo determina la Ley del Régimen Municipal.

Art.16.- Para actualizar los datos catastrales como dispone el Art. 14 de la presente ordenanza, las Direcciones de Planificación y de Obras Públicas Municipales, proveerán a la Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas, de la información necesaria como nuevas construcciones, fraccionamiento, características de las vías, la ampliación de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público. Esta información será remitida por las mencionadas direcciones, dentro de los treinta días siguientes a la puesta en servicio de las obras de que se trate. De no hacerlo en ese plazo, el Director correspondiente será responsable ante el Alcalde por el incumplimiento en que haya incurrido y será sancionado con una multa equivalente a una remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador.

Art.17.- La Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas, emitirá certificados de avalúo con los siguientes datos: ubicación del predio, superficie del terreno, avalúo y fecha; y demás datos que requiera el trámite, sea de traspaso de dominio, hipoteca, trámite particular entre otros.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

Art.18.- La superficie del terreno que se menciona en el Artículo anterior será tanto la de escritura pública (de existir registro de esta) inscrita en el Registro de Propiedad como la levantada por un profesional con firma de responsabilidad y certificada por el Municipio, sin que la inclusión de esta última implique que la Municipalidad reconozca dominio o propiedad de algún tipo de haber diferencias con la primera. Esta superficie certificada por la Municipalidad servirá de referencia para que los Notarios y Registrador de la Propiedad de creer necesario hagan las correcciones o aclaraciones pertinentes en las escrituras. Esta certificación la realizará la Dirección de Planificación Urbana y Rural mediante oficio numerado donde constará nombre del solicitante, la superficie y las dimensiones reales encontradas por inspección.

Art. 19.- Cuando existan casos de predios donde no se pueda asignar parámetros de acuerdo al modelo de valoración de esta ordenanza por no poderlos ubicar espacialmente, se le asignará los parámetros del sector más cercano a su presunta ubicación.

Art. 20.- De no existir superficie de escritura en los Registros Municipales de un predio que se encuentre catastrado, el contribuyente deberá presentar certificado del Registro de Propiedad actualizado a la fecha de solicitud para poder emitirle el certificado de Avalúos y Catastros que requiera para cualquier trámite, esto siempre y cuando este certificado contenga la superficie del predio, de no ser así deberá realizar un levantamiento planimétrico realizado por un profesional competente.

CAPITULO 3

PROCEDIMIENTOS PARA VALORAR LA PROPIEDAD RURAL

Art. 21.- Las fórmulas y procedimientos de cálculo de los avalúos, se aplicarán por medio de los programas de procesamiento automático de datos, previstos para el efecto. Pero igualmente podrán practicarse los avalúos mediante procedimientos manuales de acuerdo a este modelo de valoración motivo de esta ordenanza.

Art. 22.- Para obtener el valor de la propiedad rural se utilizarán las tablas de precios de la tierra según destino e influencia y el plano respectivo que constan como anexo de la presente ordenanza.

Art. 23.- Las tablas de coeficientes y las fórmulas de cálculo del valor de la propiedad, igual que todos los planos y otros documentos oficiales, necesarios para el cálculo; deberán ser expuestos a los interesados que así lo requieran, para efectos de atender reclamos o dar información sobre los aspectos relativos a la propiedad, el propietario y el valor que se consigna en el Catastro Rural.

Art. 24.- La Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas, mantendrá también al alcance de los interesados, un padrón actualizado de propietarios en formato digital o impreso y por orden alfabético, de la valoración de los predios rurales, solo con finalidad de consulta. El Director de Avalúos Catastros y Estadísticas, dispondrá que la información sea actualizada dentro de los ocho días hábiles en que se recibiera el reporte de los cambios de nombre del



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

o los propietarios o de la valoración de la propiedad, como efecto de nueva información incorporada de acuerdo con las disposiciones de esta ordenanza.

Art. 25.- La oficina de Avalúos y Catastros pondrá en conocimiento de los contribuyentes, por todos los medios de comunicación, la última semana del mes de Noviembre de cada año, que a partir del mes de Diciembre será proporcionada la información actualizada de cada contribuyente con los datos del valor de la propiedad; con el objeto de que los contribuyentes puedan presentar sus reclamos hasta el 30 del mismo mes.

Art. 26.- Los propietarios de predios rurales están obligados a presentar fotocopia del pago del impuesto predial rural del año precedente, así como el certificado de la valoración del predio, cuando se realicen trámites de aprobación de planos, permisos de construcción, transferencias de dominio y subdivisiones de la propiedad.

Art.27.- La Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas, conferirá los certificados de valor de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes previa solicitud y la presentación del comprobante de pago del impuesto predial rural del año en curso, la tasa establecida en la ordenanza que regula el pago de tasas por servicios técnicos y administrativos y la certificación de que el propietario no se encuentra adeudando a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 28.- Cuando el contribuyente creyera que se necesite hacer una rectificación a su correspondiente registro catastral, deberá presentar certificado del Registro de la propiedad actualizado a la fecha del trámite o Escritura Pública inscrita en el mismo, para realizar la respectiva corrección, estos documentos deberán contener información como lo prevé en la parte pertinente del Art. 20 de esta Ordenanza.

Art. 29.- Para aquellas escrituras que por su antigüedad no proporcionen superficie y/o dimensiones, y que se encuentren registradas en el Registro de la Propiedad, de solicitar certificación de Avalúos y Catastros de las mismas para algún trámite sus propietarios, estos deberán presentar un levantamiento planimétrico. Una vez cumplido este requisito podrán ser ingresadas al Catastro Municipal. Igual procedimiento se observará para predios catastrados y que vayan a ser objeto de transferencia de dominio.

Art.30.- Para los contribuyentes que estén catastrados en la actualidad, de comprobarse que ha habido error, fuerza o dolo, estos registros catastrales serán dados de baja en forma inmediata sin que haya opinión a ninguna petición de devolución o reembolso de valores cancelados, pudiendo el Contribuyente ejercer su derecho determinado en la Ley en caso de sentirse perjudicado. Para los contribuyentes ingresados con motivo de la actualización catastral bianual al catastro, en caso de que se presuma falsedad o dolo en la información suministrada se procederá a dar de baja el registro catastral y a notificar ala Comisaría para la sanción pecuniaria prevista en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, la misma que podrá ser cobrada hasta por la vía coactiva esto sin perjuicio del Derecho de la Administración Municipal a seguir los trámites civil o penal que sean el caso.

Art.31.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 323 de la Ley de Régimen Municipal y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32.- Por la realización de la valoración de la propiedad, la Municipalidad cobrará el respectivo derecho previsto en la ordenanza de tasa y servicios administrativos respectivos vigentes.

Art. 33.- Cuando existan solicitudes de los contribuyentes, en donde se solicite se practique o se revise el avalúo y el impuesto de predios rurales, esta será comunicada al evaluador municipal para que analice e informe por escrito, previa la realización de una inspección en campo. Este trámite tendrá una duración máxima de ocho días laborables.

Art. 34.- Para casos especiales, solo el Ilustre Concejo Cantonal podrá fijar un avalúo por metro cuadrado o por hectárea, diferentes a los establecidos en esta Ordenanza. Esto podrá ser con fines de beneficio social o en los casos que considere pertinente el Ilustre Concejo Cantonal.

CAPITULO 4

OTRAS DISPOSICIONES

Art.35.- Emitidos los catastros para las recaudaciones que correspondan al nuevo año inicial de cada bienio, la Tesorería Municipal notificará a los propietarios dándole a conocer el impuesto que corresponda al nuevo avalúo. También se realizará esta notificación siempre que se efectúe nuevo avalúo individual de las propiedades o cuando se las incorpore al catastro. Una vez conocido el avalúo para el bienio y el monto del impuesto, no será necesaria otra notificación, sino cuando se efectúe alguna corrección en el valor imponible y será obligación de los contribuyentes pagar el impuesto en las fechas que se indican en el Art. 338. de la L.O.R.M. , hasta que se efectúe el nuevo avalúo bianual de la propiedad.

Art. 36.- Terminado el avalúo de cada parroquia, se lo exhibirá por el término de treinta días. Este particular se hará saber por la imprenta o por carteles.

Art. 37.- El Registrador de la Propiedad enviará a la La Dirección de Avalúos, Catastros y Estadísticas, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente le remitirá dicha oficina, el registro completo de las trasferencias totales o parciales, de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello de acuerdo con las especificaciones que consten en los predichos formularios. Si no recibiere los formularios antes mencionados, efectuarán listados con los datos antedichos.

Art.38.- En el caso de avalúos presuntivos originados en la falta de colaboración de los propietarios para realizar la inspección; podrán acogerse al Art. 457 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal; siempre y cuando previamente cancelen la multa señalada en el Art. 428 de la Ley Orgánica de Régimen Municipal, que será impuesto por el Director Financiero.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

Art.39.- En el caso de la aplicación de la Ley del Anciano, la exoneración se realizará de conformidad con el Art. 14 de la Ley del Anciano y el Art. 22 de la Codificación de la Ley de Discapacidades, siendo esta aplicable solo para fines tributarios, manteniéndose inalterado el avalúo en cualquier certificado emitido para los beneficiarios de los cuerpos legales antes mencionados, es decir, el descuento será a los tributos más no al avalúo.

Art. 40.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1.5 x 1000, calculado sobre el valor de la propiedad, estableciéndose la tarifa de un dólar (USD. 1,00) por servicios administrativos.

Art. 41. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez publicada en el Registro Oficial.

Art. 42.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Alcaldía del cantón Morona a los veintinueve días del mes de diciembre del 2007

Ing. Rodrigo López Bermeo
ALCALDE DEL CANTÓN MORONA

Abg. Verónica Gómezjurado C.
SECRETARIA GENERAL



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.- CERTIFICO: Que en las sesiones ordinaria y extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Morona de fechas 27 y 29 de diciembre del 2007 respectivamente, fue conocida, discutida y aprobada en dos debates la Ordenanza que establece las normas para valorar las propiedades rurales del cantón Morona y la determinación del impuesto predial para los años 2008 - 2009.

Abg. Verónica Gómezjurado
SECRETARIA GENERAL.

VICEPRESIDENCIA DEL I. CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.- Macas a 3 de Enero del 2008 a las 13h30; Conforme lo dispone el Artículo 125 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, remítase la presente ordenanza al señor Alcalde del cantón Morona para su sanción, en vista de haberse cumplido con los requisitos legales correspondientes.

Sr. Florencio Molina Pérez
VICEPRESIDENTE DEL CONCEJO

CERTIFICACION.- Proveyó el decreto que antecede el Sr. Florencio Molina Pérez, Vicepresidente del Concejo en Macas a los 3 días del mes de Enero del 2008.

Abg. Verónica Gómezjurado C.
SECRETARIA GENERAL.



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.- CERTIFICO: Que en las sesiones ordinaria y extraordinaria del Concejo Municipal del cantón Morona de fechas 27 y 29 de diciembre del 2007 respectivamente, fue conocida, discutida y aprobada en dos debates la Ordenanza que establece las normas para valorar las propiedades rurales del cantón Morona y la determinación del impuesto predial para los años 2008 - 2009.

Abg. Verónica Gómezjurado C.
SECRETARIA GENERAL

ALCALDIA DE LA I. MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN MORONA.- Macas, 7 de Enero del 2008.- De acuerdo al artículo 126 de la Codificación de la Ley Orgánica de Régimen Municipal vigente, autorizo su promulgación.

Ing. Rodrigo López Bermeo
ALCALDE DEL CANTON MORONA

SECRETARIA MUNICIPAL DEL CANTON MORONA.- Macas, 7 de Enero del 2008, las 16h30.- Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Ing. Rodrigo López Bermeo, Alcalde del Cantón Morona.- CERTIFICO

Abg. Verónica Gómezjurado C.
SECRETARIA GENERAL



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

ANEXOS

Anexo 1	Tabla de precios de tierras - Destino económico Agrícola-Ganadero
Anexo 2	Tabla de precios de tierra - Destino económico Habitacional
Anexo 3	Tabla de precios y coeficientes para valoración de construcciones
Anexo 4	Mapa de Influencias
Anexo 5	Mapa de Clases de Tierras

ANEXO 1

TABLA DE PRECIOS DE TIERRAS

Provincia:	MORONA SANTIAGO
Cantón:	MORONA
Destino Económico:	AGRICOLA - GANADERO
Tipo de predio:	2 (Rural)

INFLUENCIA: I

CLASE DE TIERRA	DE	USD/HA
1		2900
2		2445
3		2007
4		1318
5		945
6		343

INFLUENCIA: II

CLASE DE TIERRA	USD/HA
1	2441
2	2000
3	1680
4	1120
5	890
6	280

INFLUENCIA: III

CLASE DE TIERRA	DE	USD/HA
1		1400
2		1148
3		756
4		644
5		532
6		196

INFLUENCIA: IV

CLASE DE TIERRA	USD/HA
1	890
2	729
3	480
4	409
5	338
6	124



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

Vs = costo (ha) * área

ANEXO 2

TABLA DE PRECIOS DE TIERRAS

Provincia:	MORONA SANTIAGO
Cantón:	MORONA
Tipo de predio	1 (Urbano)

		I	II	III
CODIGO	RANGO DE SUPERFICIE (m2)	USD/m2	USD/m2	USD/m2
1	< 250.00	2.22	1.88	1.78
2	251.00 500.00	1.95	1.66	1.56
3	501.00 1000.00	1.60	1.36	1.28
4	> 1001.00	1.10	0.93	0,9

Provincia:	MORONA SANTIAGO
Cantón:	MORONA
Tipo de predio	2 (Rural)

		I	II	III
CODIGO	RANGO DE SUPERFICIE (m2)	USD/m2	USD/m2	USD/m2
1	< 250.00	2.00	1.88	1.78
2	251.00 500.00	1.75	1.66	1.56
3	501.00 1000.00	1.50	1.36	1.28
4	1001.00 10000.00	1.10	0.93	0,9



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

ANEXO 3

**TABLA DE PRECIOS PARA CONSTRUCCIONES
POR TIPOLOGIAS**

ESTRUCTURA	PAREDES	CUBIERTA	COSTO M2
Caña	Caña/Madera	Bijao/Cadi	40
Caña	Caña/Madera	Zinc	50
Madera	Caña/Madera	Bijao/Cadi - Polietileno	60
Madera	Caña/Madera	Zinc	65
Madera	Caña/Madera	Asbesto/Duratecho/Teja s	85
Madera	Ladrillo/Bloque	Zinc	100
Madera	Ladrillo/Bloque	Asbesto/Duratecho/Teja s	120
Ladrillo/Bloque	Caña/Madera	Bijao/Cadi - Polietileno	120
Ladrillo/Bloque	Caña/Madera	Zinc	120
Ladrillo/Bloque	Caña/Madera	Asbesto/Duratecho/Teja s	140
Ladrillo/Bloque	Ladrillo/Bloque	Bijao/Cadi	150
Ladrillo/Bloque	Ladrillo/Bloque	Zinc	160
Ladrillo/Bloque	Ladrillo/Bloque	Asbesto/Duratecho/Teja s	170
Ladrillo/Bloque	Ladrillo/Bloque	Loza-HA	170
Hierro	Ladrillo/Bloque	Bijao/Cadi - Polietileno	160
Hierro	Ladrillo/Bloque	Zinc	165
Hierro	Ladrillo/Bloque	Asbesto/Duratecho/Teja s	180
Hierro	Ladrillo/Bloque	Loza-HA	180
Hormigón armado	Caña/Madera	Zinc	100
Hormigón armado	Caña/Madera	Loza-HA	120
Hormigón armado	Ladrillo/Bloque	Bijao/Cadi - Polietileno	180
Hormigón armado	Ladrillo/Bloque	Zinc	200
Hormigón armado	Ladrillo/Bloque	Asbesto/Duratecho/Teja s	220
Hormigón armado	Ladrillo/Bloque	Loza-HA	230



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

COEFICIENTES POR ESTADO DE LA CONSTRUCCION

IDEN	ESTADO	FACTOR
0	MALO	0,3
1	REGULAR	0,7
2	BUENO	0,85
3	MUY BUENO	1

FACTOR DE DEPRECIACION POR EDAD DE LA CONTRUCCION

VIDA UTIL PARA ESTRUCTURA (DE)

MATERIAL	VIDA_UTIL (AÑOS)
CAÑA	15
HIERRO	35
HORMIGON ARMADO	60
MADERA	30
LADRILLO/BLOQUE	40
NO TIENE	0

VIDA UTIL PARA PAREDES (DP)

MATERIAL	VIDA_UTIL (AÑOS)
CAÑA	20
LADRILLO/BLOQUE	40
MADERA	25
NO TIENE	0

VIDA UTIL PARA CUBIERTAS (DC)

MATERIAL	VIDA_UTIL (AÑOS)
BIJAO / CADI	10
ZINC	15
FIBROCEMENTO / ASBESTO	25
GALVALUME / ACERO /DURATECHO	30
TEJA	45
HORMIGON ARMADO	60
NO TIENE / POLIETILENO	0



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

$$VMD = (0.6 \times DE) + (0.35 \times DP) + (0.05 \times DC)$$

$$FDEP = \left(1 - \left(\frac{1}{VMD} \right) \right)^{EDAD}$$

VMD = Valor medio de depreciación.

DE = Vida útil del material de la estructura en años.

DP = Vida útil del material de la pared en años.

DC = Vida útil del material de la cubierta en años.

EDAD = Edad de la construcción al inicio del bienio.

FDEP = Factor de depreciación por edad de la construcción.

Ejemplo:

Cuál es el valor del factor de depreciación de una construcción que tiene :

Estructura:	Bloque	DE = 40
Pared:	Madera	DP = 25
Techo:	Zinc	DC = 15
Edad a inicio del bienio:	7 Años	EDAD = 7

Aplicando las fórmulas: $VMD = (0.6 * 40) + (0.35 * 25) + (0.05 * 15) = 33.5$

$$FDEP = (1 - (1/33.5))^7 = 0.808854$$

$$FDEP = 0.808854$$

VALOR DE LA CONSTRUCCION

FORMULA:

$$Vc = COSTO * AREA * (FDEP * FESTADO)$$

COSTO= Costo por metro cuadrado según tipología de construcción

AREA= Area de construcción en metros cuadrados

FDEP= Factor de depreciación por edad de la construcción, al inicio del bienio

FESTADO= Factor por el estado de la construcción

Vc = Valor actual de la construcción

Ejemplo:

Cuál es el avalúo de una construcción que tiene:

Estructura:	Bloque
Pared:	Madera
Techo:	Zinc
Edad a inicio del bienio:	7 Años
ESTADO	BUENO
AREA	43 Mts Cuadrados



ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

Aplicando la fórmula:

COSTO = 120USD (ver en tabla de tipología para combinación Bloque-Madera-Zinc)

Area: 43 Mts Cuadrados

FDEP = 0,808854 (calculado con fórmula anterior)

FESTADO = 0,85 (ver en tabla de coeficientes por estado)

$$V_c = 120 * 43 * (0.808854 * 0.85)$$

$$V_c = 3547.63 \text{ USD}$$



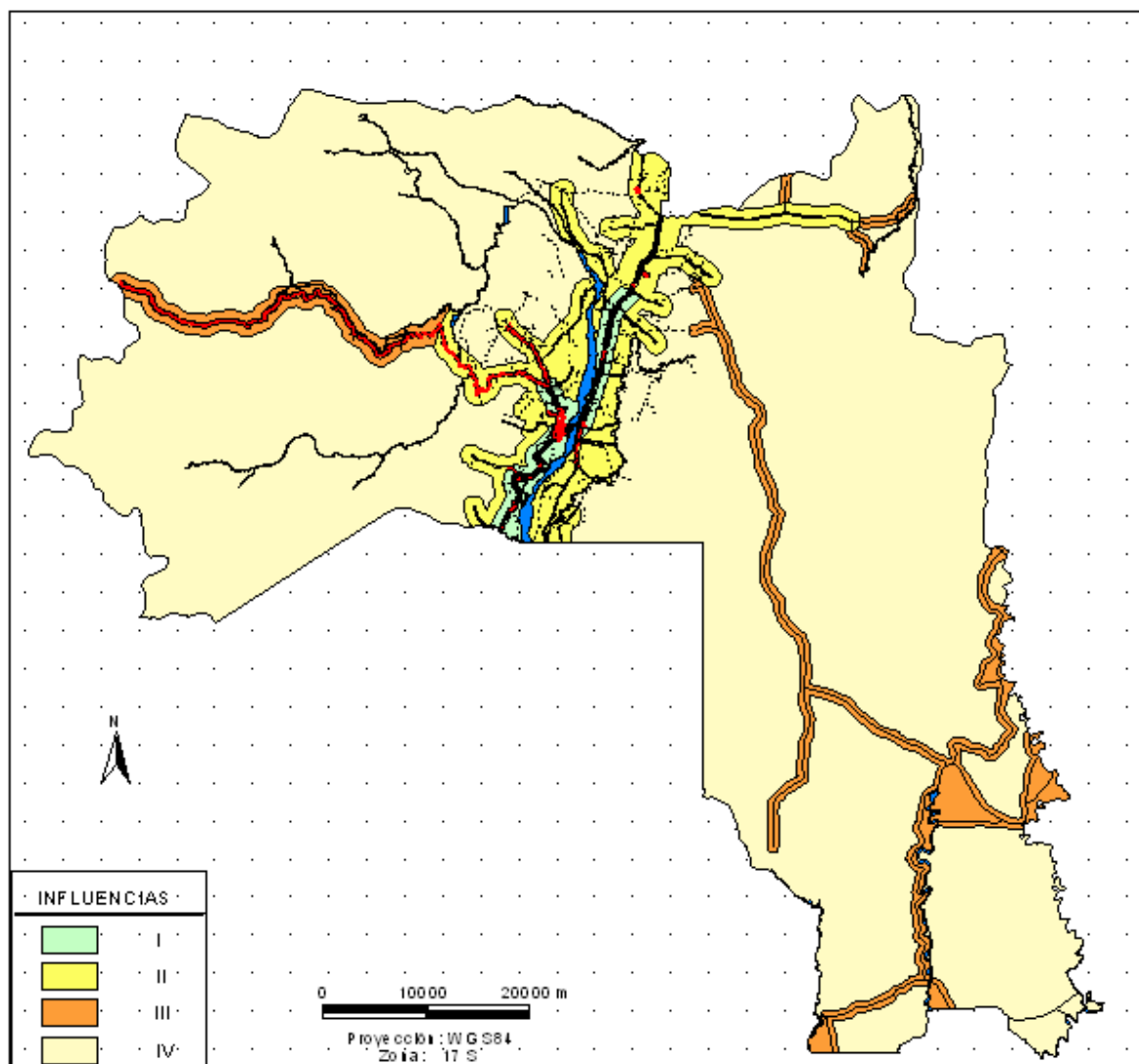
ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA

MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR

www.macas.gov.ec

ANEXO 4

MAPA DE INFLUENCIAS





ILUSTRE MUNICIPALIDAD DE MORONA
MACAS – MORONA SANTIAGO ECUADOR
www.macas.gov.ec

ANEXO 5

MAPA DE CLASES DE TIERRAS

