

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

01-2026 Cantón General Antonio Elizalde (Bucay): Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 - 2027	2
06-2025 Cantón Jama: Que reforma a la Ordenanza que regula el cobro de las tasas por el servicio de aseo, recolección, transporte y disposición final de desechos sólidos	31
- Cantón Pujilí: Que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2026 - 2027	37

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN GENERAL
ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**

Ordenanza Municipal No. 01-2026

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**

CONSIDERANDO:

- Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;
- Que**, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;
- Que**, el Art. 84 de la CRE establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 *ibídem* establece 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. 321 de la CRE 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**, de conformidad con el Art. 425 *ibídem*, 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, de conformidad con el Art. 426 *ibídem*: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;

Que, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano;* 2. *Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda;* 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. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. *El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*

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

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal,* mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

Que, el Art. 139 *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación

de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados 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, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, **un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda**, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

Que, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*

Que, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el Art. 495 *ibídem*, 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 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 Art. 561 *ibídem* señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;*

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

Que, el numeral 1 del Art. 481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.* La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial,** además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser*

habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;

Que, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;*

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

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

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

**CAPITULO I
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2026-2027.

El impuesto a la propiedad urbana y rural 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 y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para la cabecera cantonal con su parroquia urbana y sus recintos señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón** General Antonio Elizalde (Bucay).

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

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

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas,

sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

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

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, **todo el territorio de la parroquia será urbano**, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por **CATORCE (14)** dígitos numéricos en la **zona urbana (Provincia 09, Cantón 27, Parroquia 50, Zona 1, Sector 1, Manzana XXX, Predio XXX)**, **QUINCE (15)** dígitos numéricos en la **zona rural (Provincia 09, Cantón 27, Parroquia 50, Zona 51, Sector 1, Polígono XXX, Predio XXX)** de los cuales dos (2) para identificación de PROVINCIA, dos (2) para identificación del CANTÓN, dos (2) para identificación de Parroquia (2), uno (1) es para identificación de ZONA, uno (1) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural) , tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL (Unidad. Bloque y Piso) en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

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

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; 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 de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón General Antonio Elizalde (Bucay).

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

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud**

correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

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

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

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - 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 establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, **la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo - excepto el señalado en el numeral 6 de la indicada norma-, 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 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:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

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

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

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud 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.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

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

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- **01.-) Identificación predial**
- **02.-) Tenencia**
- **03.-) Descripción del terreno**
- **04.-) Infraestructura y servicios**

- **05.-) Uso y calidad del suelo**
- **06.-) 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 **Arts. 501 al 513 del COOTAD** y la Ley de Defensa contra Incendios: **“Basado en el COOTAD Art. 507 y 508”**

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

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

- 1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:
 - a. Valor del suelo;
 - b. Valor de las edificaciones; y,
 - c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraes. Complementaria			Servicios Municipales		Total
		Agua Potable	Alcantarillado	Tendido Eléctrico	Alumbrado Publico	Red Vial	Red. Telefónica	Aceras	Bordillo	Aseo de Calle	Rec. Basura	
SH 1	COBERTURA	91,58	83,73	94,64	94,76	88,08	68,62	88,29	90,10	98,00	88,00	88,58
	DEFICIT	8,42	16,27	5,36	5,24	11,92	31,38	11,71	9,90	2,00	12,00	11,42
SH 2	COBERTURA	76,86	65,17	75,00	74,46	53,78	24,46	52,62	52,62	62,77	80,00	61,77
	DEFICIT	23,14	34,83	25,00	25,54	46,22	75,54	47,38	47,38	37,23	20,00	38,23
SH 3	COBERTURA	41,53	75,07	60,42	50,33	43,67	16,17	33,00	28,67	37,33	68,00	45,42
	DEFICIT	58,47	24,93	39,58	49,67	56,33	83,83	67,00	71,33	62,67	32,00	54,58
SH 4	COBERTURA	65,77	18,23	45,45	40,85	27,42	4,36	4,36	4,36	3,64	38,18	25,26
	DEFICIT	34,23	81,77	54,55	59,15	72,58	95,64	95,64	95,64	96,36	61,82	74,74
SH 5	COBERTURA	31,59	7,24	26,58	15,90	23,93	1,22	0,61	0,61	0,61	28,41	13,60
	DEFICIT	68,41	92,76	73,42	84,10	76,07	98,78	99,39	99,39	99,39	71,59	86,40
SH 6	COBERTURA	2,58	1,03	3,65	0,50	18,65	0,00	0,00	0,00	0,00	11,50	3,87
	DEFICIT	97,42	98,97	96,35	99,50	81,35	100,00	100,00	100,00	100,00	88,50	96,13
CIUDAD	COBERTURA	51,65	41,75	50,96	46,13	42,59	19,14	29,81	29,39	33,72	52,35	39,75
	DEFICIT	48,35	58,25	49,04	53,87	57,41	80,86	70,19	70,61	66,28	47,65	60,25

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de las parcelas o 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 determine **el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:**

VALOR M² DE TERRENO BIENIO 2026-2027
AREA URBANA DEL CANTON GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)

VALOR m ² DE TERRENO BIENIO 2026-2027					
AREA URBANA DEL CANTON GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)					
SECTOR	LIMIT.	VALOR M ²	LIMIT.	VALOR M ²	Nº
HOMOGENEO	SUP.		INF.		Mz
1	10,00	\$ 112,00	7,23	\$ 49,00	27
2	7,13	\$ 63,00	6,08	\$ 25,00	48
3	5,96	\$ 20,00	5,05	\$ 20,00	31
4	4,78	\$ 82,00	3,66	\$ 52,00	11
5	3,60	\$ 54,00	2,42	\$ 10,00	33

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo con la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m², será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2.- VÍAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93

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

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

$$VI = Vsh \times Fa \times S$$

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACION
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición	Valor						
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmeton	2,1920	Champiado	0,4040	Baños	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	Cubierta		Un Baño	0,1330
Vigas y Cadenas		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
No tiene	0,0000	Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
Hormigón Armado	0,9350	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hierro	0,5700	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Madera Común	0,3690			Zinc	0,4220	Eléctricas	
Caña	0,1170	Revestimiento Interior		Poliétileno		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		Alambre Exterior	0,5940
Entre Pisos		Madera Común	0,6590	Rubero y		Tubería Exterior	0,6250
No Tiene	0,0000	Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Empotradas	0,6460
Hormigón Armado	0,9500	Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170		
Hierro	0,6330	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Madera Común	0,3870	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Caña	0,1370	Mármol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Fina	0,4220	Marmeton	2,1150	Azulejo	0,0000		
Madera y Ladrillo	0,3700	Marmolina	1,2350	Puertas			
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Baldosa Cemento	0,6675	No tiene	0,0000		
Bóveda de Piedra	1,1970	Baldosa Cerámica	1,2240	Madera Común	0,6420		
Paredes		Grafiado	1,1360	Caña	0,0150		
No tiene	0,0000	Champiado	0,6340	Madera Fina	1,2700		
Hormigón Armado	0,9314	Exterior		Aluminio	1,6620		
Madera Común	0,6730	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Caña	0,3600	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Fina	1,6650	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Bloque	0,8140	Mármol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Ladrillo	0,7300	Marmetón	0,7020	Ventanas			
Piedra	0,6930	Marmolina	0,4091	No tiene	0,0000		
Adobe	0,6050	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Común	0,1690		
Tapial	0,5130	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Fina	0,3530		
Bahareque	0,4130	Grafiado	0,3790	Aluminio	0,4740		
Fibro-Cemento	0,7011	Champiado	0,2086	Enrollable	0,2370		
Escalera		Escalera		Hierro	0,3050		
No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
Hormigón Armado	0,1010	Madera Común	0,0300	Cubre Ventanas			
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Caña	0,0150	No tiene	0,0000		
Hormigón Simple	0,0940	Madera Fina	0,1490	Hierro	0,1850		
Hierro	0,0880	Arena-Cemento	0,0170	Madera Común	0,0870		
Madera Común	0,0690	Mármol	0,1030	Caña	0,0000		
Caña	0,0251	Marmetón	0,0601	Madera Fina	0,4090		
Madera Fina	0,0890	Marmolina	0,0402	Aluminio	0,1920		
Ladrillo	0,0440	Baldosa Cemento	0,0310	Enrollable	0,6290		
Piedra	0,0600	Baldosa Cerámica	0,0623	Madera Malla	0,0210		
Cubierta		Grafiado	0,0000	Closets			
Hormigón Armado	1,8600	Champiado	0,0000	No tiene	0,0000		
Hierro	1,3090			Madera Común	0,3010		
Estereoestructura	7,9540			Madera Fina	0,8820		
				Aluminio	0,1920		

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. 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, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;

3. **Se determina el valor total de la construcción.** La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo con la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación con 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 con el mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán 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.

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION**

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,7	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0

29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,5	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,4	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,3	0
85-88	1	0,3	0
89 o más	1	0,29	0

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificadas**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata**; y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación**.

Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificadas, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL (0,75%). Basado en el cumplimiento del rango mencionado en el Art. 504 del COOTAD

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a 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**, incluidos 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. 32.- 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 remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento de la obligación tributaria será el **31 de diciembre de cada año.**

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

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 uno (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, recargos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 38.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial**
- 02.-) Tenencia**
- 03.-) Descripción del terreno**
- 04.-) Infraestructura y servicios**
- 05.-) Uso y calidad del suelo**
- 06.-) Descripción de las edificaciones**

Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

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

c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- El plano del valor de la tierra,
- Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

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

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos*: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

VALOR DE TIERRAS RURALES /ha. POR SECTORES HOMOGENEOS			
SECTOR	CLAVE	SECTOR	VALOR COMERCIAL
		HOMOGENEO	DE LA TIERRA/USD/Ha
1		3.1	4600
2		4.1	3600
3		4.2	2100
4		4.3	20100
5		4.1	3600
6		4.3	20100
7		4.3	20100
8		3.1	4600

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de 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 hectárea por sector homogéneo, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

VALOR DE TIERRAS RURALES /ha. POR SECTORES HOMOGENEOS								
SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DELSUELO 7	CALIDAD DELSUELO 8
SH 3.1	\$ 5.843,24	\$ 5.283,78	\$ 4.600,00	\$ 4.040,54	\$ 3.294,59	\$ 2.610,81	\$ 1.927,03	\$ 1.243,24
SH 4.1	\$ 5.796,61	\$ 5.186,44	\$ 4.454,24	\$ 3.600,00	\$ 3.355,93	\$ 2.623,73	\$ 1.952,54	\$ 1.281,36
SH 4.2	\$ 2.863,64	\$ 2.609,09	\$ 2.386,36	\$ 2.100,00	\$ 1.718,18	\$ 1.400,00	\$ 1.050,00	\$ 636,36
SH 4.3	\$ 27.830,77	\$ 24.738,46	\$ 22.883,08	\$ 20.100,00	\$ 16.389,23	\$ 12.987,69	\$ 9.276,92	\$ 5.875,38

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores**:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS: 1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	COEFICIENTES 1.00 A 0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	1.00 A 0.96
1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	2.26 A 0.65 Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
2.- TOPOGRÁFICOS NIVEL BAJO NIVEL SOBRE NIVEL ACCIDENTADO ESCARPADO HACIA ARRIBA ESCARPADO HACIA ABAJO PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL NO TIENE	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN SENDERO AÉREA NO TIENE CONSTRUCCION ESCALINATA	1.00 A 0.93

PASAJE AUTOPISTA AVENIDA CALLE CALLEJÓN CAMINO DE HERRADURA FÉRREA FLUVIAL MARÍTIMA	
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	1.00 A 0.70
5.2.- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS ALUMBRADO PÚBLICO ALCANTARILLADO RECOLECCIÓN DE BASURA ABASTECIMIENTO DE AGUA ENERGÍA ELÉCTRICA RED TELEFÓNICA	1.00 A 0.942

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, 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.

Así, el valor individual del terreno está dado:

- Por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán

los siguientes criterios: **Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie**; así:

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

$$\text{Valor de terreno} = \text{Valor base} \times \text{Factores de afectación de aumento o reducción} \times \text{Superficie.}$$

2. Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 1.45% (uno punto cuarenta y cinco por mil). Basado en el Art. del COOTAD 517

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio. (Basado en el art. 519 del COOTAD)

Para este objeto, **se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera**. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 45.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, y; se publicará conforme a lo establecido en el Primer Inciso Reformado del Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 46.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y Normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), a los seis días del mes

de Enero del año dos mil veintiséis.



Firmado electrónicamente por:
**ALEJANDRO MAURICIO
ROSADO MENDOZA**
Validar únicamente con FirmaBC

Ing. Mauricio Rosado Mendoza
**ALCALDE DEL CANTÓN
GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**



Firmado electrónicamente por:
**KLEBER SAMUEL
CEREZO LOOR**
Validar únicamente con FirmaBC

Ab. Kléber Cerezo Loor
**SECRETARIO DEL CONCEJO
MUNICIPAL**

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 06 de Enero del 2026.

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY), PARA EL BIENIO 2026-2027** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), en dos Sesiones Extraordinarias realizadas en los días Miércoles 31 de Diciembre del año 2025 y Martes 06 de Enero del año 2026, en primero y segundo debate respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
**KLEBER SAMUEL
CEREZO LOOR**
Validar únicamente con FirmaBC

Ab. Kléber Cerezo Loor
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay).

General Antonio Elizalde (Bucay), 07 de Enero del 2026.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY), PARA EL BIENIO 2026-2027**, y; ordeno su **PROMULGACIÓN** en el Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.



Firmado electrónicamente por:
**ALEJANDRO MAURICIO
ROSADO MENDOZA**
Validar únicamente con FirmaBC

Ing. Mauricio Rosado Mendoza
**ALCALDE DEL CANTÓN
GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY)**

Secretaría Municipal, General Antonio Elizalde (Bucay), 08 de Enero del 2026.

El suscrito Secretario del Concejo Municipal: **CERTIFICA** que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GENERAL ANTONIO ELIZALDE (BUCAY), PARA EL BIENIO 2026-2027**, fue sancionada y firmada por el señor Ing. Mauricio Rosado Mendoza; Alcalde del Cantón General Antonio Elizalde (Bucay), el día 07 de Enero del año dos mil veintiséis, y; ordenó su promulgación a través del Registro Oficial, Gaceta Oficial Municipal, dominio web de la institución y medios de comunicación local.



Ab. Kléber Cerezo Loor
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

**REPÚBLICA DEL ECUADOR
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA**

**ADMINISTRACIÓN DEL ZOOT. NEXSAR ALEX CEVALLOS MEDINA
ALCALDE**

**PERÍODO 2023-2027
ORDENANZA No. 06-2025**

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE JAMA**

**REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE LAS TASAS POR EL
SERVICIO DE ASEO, RECOLECCIÓN, TRANSPORTE Y DISPOSICION FINAL DE
DESECHOS SOLIDOS DEL CANTÓN JAMA.**

CONSIDERANDO:

- Que,** la Ordenanza que Regula el cobro de las Tasas de Aseo, Recolección, Transporte y Disposición Final de Desechos sólidos del Cantón Jama, en el art. 7 establece que la base imponible y tarifas para la determinación de la tasa de servicios de aseo, recolección, transporte y disposición final de desechos sólidos, será el equivalente al 10% del valor del rubro generado por concepto de consumo de energía eléctrica, para el efecto se celebrará el correspondiente convenio con la Empresa Corporación Nacional de Electricidad CNEL- EP o con las demás empresas que brinden este servicio en el Cantón;
- Que,** el Art. 3 de la referida Ordenanza, determina que EL HECHO GENERADOR del presente tributo, constituye el servicio de aseo, recolección, transporte y disposición final de desechos sólidos, que son otorgados por la Empresa Pública Municipal de Aseo, Recolección, Transporte y Disposición Final de Desechos Sólidos en el Cantón Jama a todas las personas naturales y jurídicas del Cantón Jama;
- Que,** el Art. 16 del Código Tributario, prescribe HECHO GENERADOR. Se entiende por hecho generador al presupuesto establecido por la ley para configurar cada tributo;
- Que,** el Art. 5 Ibídem define a los SUJETOS PASIVOS: Son sujetos pasivos de esta tasa las personas naturales o jurídicas que por su calidad de contribuyentes deben satisfacer el consumo de energía eléctrica a través del organismo que sea encargado de la recaudación, mediante el convenio que suscribirá la municipalidad posterior a la aprobación de la presente Ordenanza;

- Que,** el Art. 25 del Código Tributario, señala "Contribuyente es la persona natural o jurídica, a quien la ley impone la prestación tributaria por la verificación del hecho generador. Nunca perderá su condición de contribuyente, quien según la ley, deba soportar la carga tributaria, aunque realice su traslación a otras personas";
- Que,** al respecto, el Art. 314 de la Constitución de la República prescribe "El Estado garantizará que los servicios públicos y su provisión respondan a los principios de obligatoriedad, generalidad, uniformidad, eficiencia, responsabilidad, universalidad, accesibilidad, regularidad, continuidad y calidad. El Estado dispondrá que los precios y tarifas de los servicios públicos sean equitativos y establecerá su control y regulación";
- Que,** el Art. 300 de la Constitución de la República, establece. "El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria";
- Que,** el Ing. Andrés Zambrano Cevallos, Gerente de la EPMARYDDS, mediante Oficio No. GG EPMARYDDS-OF-2088-2025 de fecha 25 de noviembre de 2025 dirigido al Zoot. Nèxsar Alex Cevallos Medina Alcalde del GAD Municipal de Jama, da a conocer que las comunicaciones que datan desde el 27 de agosto hasta el 19 de octubre de 2025 provenientes de la CNEL, constituyen la negativa de carácter oficial y definitiva de la CNEL para seguir recaudando los valores por concepto de la tasa de Aseo, Recolección y Disposición Final de Desechos Sólidos, mediante convenios suscritos con los municipios del país, entre ellos el GAD Municipal de Jama, dando a conocer también que desde el mes de diciembre de 2.024 hasta la presente fecha tampoco se han registrado ingresos por el mismo concepto, situación que origina un déficit de los recursos de la Empresa Pública Municipal de Aseo, Recolección y Disposición Final de Desechos Sólidos de aproximadamente USD. 60.000 anuales, considerando la existencia de 1936 usuarios del servicio. Ante esta problemática, señala que el Directorio debe conocer tal déficit, con la finalidad de que adopte una Resolución que posibilite la recaudación de los valores en referencia;
- Que,** el Zoot. Nèxsar Alex Cevallos Medina Alcalde del GAD Municipal de Jama, mediante Memorando No. GADM-JAMA-ALC-MEM-1927 del 1° de diciembre de 2025, solicita a la Ec. Juleidy Zambrano Directora Financiera, se sirva informar el valor mensual de recaudación reportado por la CNEL, al respecto la Eco. Juleidy Zambrano Directora Financiera con Memorando GADM- JAMA-DF-MEM-1384.2025 de fecha 2 de octubre de 2.025, informa que durante el año 2024 los valores recaudados por la CNEL suman un total de USD. 35.054,18 a favor del GAD Municipal de Jama, aclarando que el valor de USD. 2.202,45 conforme al detalle que adjunta, corresponde a valores atrasados y no exactamente al mes de diciembre de 2024 señalando que durante el año 2025 no se han reportado ingresos de parte de la CNEL.

Con tales antecedentes, el Directorio de la Empresa Pública Municipal de Aseo, Recolección y Disposición Final de Desechos Sólidos, en sesión extraordinaria del 4 de diciembre de 2025. Resolvió: Solicitar al GAD Municipal de Jama la colaboración y asistencia legal de la Procuraduría Síndica Municipal, con la finalidad de encontrar un mecanismo de carácter jurídico que permita cobrar y recaudar valores por concepto de la tasa de aseo, recolección y disposición final de desechos sólidos en el Cantón Jama desde el mes de diciembre de 2024 hasta la presente fecha, ante la falta de recaudación generada por la terminación del convenio suscrito entre el GAD Municipal de Jama y la CNEL;

Que, el Ing. Andrés Zambrano Cevallos Gerente de la EPMARYDDS, con oficio GG-EPMARYDDS-OF-215-2025 de fecha 4 de diciembre de 2025, acompañando el acta de la sesión extraordinaria de la EPMARYDDS realizada el 04 de diciembre de 2025, se dirige al Zoot. Nèxsar Alex Cevallos Medina Alcalde del GAD Municipal de Jama, para reiterarle la necesidad de contar en lo posible con el apoyo y asistencia legal de la Procuraduría Síndica Municipal, a fin de determinar la alternativa jurídica más adecuada que permita subsanar el déficit económico generado en esta Empresa Pública Municipal;

Que, el Inc. 1° del Art. 102 del Código Orgánico Administrativo preceptúa "La administración pública puede expedir, con efecto retroactivo, un acto administrativo, solo cuando produzca efectos favorables a la persona y no se lesionen derechos o intereses legítimos de otra".

En ese sentido, se considera que los efectos favorables, se constituyen en el resultado del servicio prestado y ejecutado por parte de la EPMARYDDS a los sujetos pasivos de la tasa, sin que ello afecte a sus derechos e intereses, por cuanto no se ha aumentado el valor de la tasa cuyo valor se mantiene inalterable desde diciembre de 2024 hasta la presente conforme al Art. 7 de la mencionada Ordenanza.

Con todos estos antecedentes, el Concejo en pleno en uso de las atribuciones que le confiere el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:**LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE LAS TASAS POR EL SERVICIO DE ASEO, RECOLECCIÓN, TRANSPORTE Y DISPOSICION FINAL DE DESECHOS SOLIDOS EN EL CANTON JAMA**

Art. 1.- Sustitúyase el Art. 5 de la Ordenanza, que dirá: SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de esta tasa las personas naturales o jurídicas que por su calidad de contribuyentes, deben satisfacer la correspondiente tasa, por un valor matemáticamente equivalente a USD.2,50 mensuales, a partir del mes de diciembre de 2024 hasta el mes de diciembre de 2025, que no ha sido cobrada y recaudada.

Art. 2. Sustitúyase el Art. 7 por el siguiente que dirá: LA BASE IMPONIBLE Y TARIFAS.- La base imponible para la determinación de la tasa de servicios de Aseo, Recolección, Transporte y Disposición Final de Desechos sólidos, será equivalente al valor de USD.2,50 mensual por el total de los sujetos pasivos.

Art. 3.- Sustitúyase el Art. 9 por el siguiente, que dirá: Art. 9.- DE LA RECAUDACIÓN. - La recaudación de la tasa por el servicio de aseo, recolección, transporte y disposición final de desechos sólidos que presta la Empresa pública Municipal de aseo, recolección, transporte y disposición final de desechos sólidos, se efectuará conjuntamente con los títulos de créditos por concepto de impuestos prediales urbanos y rurales, que se cobrarán a partir del mes de enero de 2026.

Art. 4.- Reemplácese el Art.10 por el siguiente que dirá: Art. 10.- NORMAS APLICABLES.- A más de las disposiciones de la presente Ordenanza, son aplicables: El Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas, Código Tributario, Código Orgánico Administrativo, consecuentemente el sujeto activo, teniendo como sustento las normativas aplicables que le permiten mantener la capacidad de recaudación que deviene en la atribución de ejercer el cobro inclusive por la vía coactiva

Art. 5.- Sustitúyase el Art. 11 por el siguiente que dirá: Para el cobro de la tasa de aseo, recolección, transporte y disposición final de desechos sólidos a los sujetos pasivos en el Cantón Jama, se efectuará en base a un catastro de 1936 contribuyentes, que pagarán a razón de USD. 2,50 mensuales por usuario, que corresponde a los valores que no se han cobrado o recaudado desde diciembre de 2024 hasta diciembre de 2025

Art. 6. Agréguese a la Disposición Transitoria Primera: los incisos siguientes que dirán:

Por esta única ocasión, la prestación del servicio de Aseo, Recolección, Transporte y Disposición Final de Desechos Sólidos del Cantón Jama, efectuado por la EPMARYDDs en la jurisdicción Cantonal de Jama, que no ha sido objeto de cobro o recaudación desde el mes de diciembre del año 2024 hasta diciembre del año 2025, bajo el principio de colaboración previsto en el Art. 28 del Código Orgánico Administrativo, se efectúe con la emisión de los títulos de crédito a cargo de la Unidad de Avalúos y Catastro del GAD Municipal de Jama por concepto de los impuestos prediales urbanos y rurales, sujetos a cobro y recaudación a partir del mes de enero de 2026.

El cumplimiento de lo dispuesto en el agregado de la Disposición Transitoria Primera; estará a cargo de la Responsable de la Unidad de Avalúos y Catastro, en coordinación con la Dirección Financiera y Tesorería Municipal, a fin de que los mencionados valores a recaudarse, puedan ser acreditados de manera inmediata a la Empresa pública Municipal de Aseo, Recolección y Disposición Final de Desechos sólidos.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, a los treinta y un días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**NEXSAR ALEX
CEVALLOS MEDINA**
Validar únicamente con FirmaBC

Zoot. Nexsar Alex Cevallos Medina
ALCALDE DEL CANTÓN JAMA



Firmado electrónicamente por:
**GEOVANNI ARTURO
GODOY PICO**
Validar únicamente con FirmaBC

Ab. Geovanni Godoy Pico
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Jama, 5 de enero de 2026.- **CERTIFICO.-** que la “**LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE LAS TASAS POR EL SERVICIO DE ASEO, RECOLECCIÓN, TRANSPORTE Y DISPOSICION FINAL DE DESECHOS SOLIDOS EN EL CANTON JAMA**”; fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Jama, en dos sesiones extraordinarias de Concejo realizadas los días viernes 26 de diciembre de 2025 y lunes 29 de diciembre de 2025, en primer y segundo debate, respectivamente.



Firmado electrónicamente por:
**GEOVANNI ARTURO
GODOY PICO**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Geovanni Godoy Pico
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA.- Jama, 6 de enero de 2026, a las 12:00 horas.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización del cantón Jama, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jama la **“LA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE LAS TASAS POR EL SERVICIO DE ASEO, RECOLECCIÓN, TRANSPORTE Y DISPOSICION FINAL DE DESECHOS SOLIDOS EN EL CANTON JAMA”**, para la sanción respectiva de conformidad con la ley.



Firmado electrónicamente por:
**GEOVANNI ARTURO
GODOY PICO**

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Giovanni Godoy Pico
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA.- Jama, 7 de enero de 2026, a las 14:00 horas.- De conformidad con la disposición contenida en el inciso cuarto del artículo 322 y artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y conforme establece la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la **“REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGULA EL COBRO DE LAS TASAS POR EL SERVICIO DE ASEO, RECOLECCIÓN, TRANSPORTE Y DISPOSICION FINAL DE DESECHOS SOLIDOS EN EL CANTON JAMA”**, Cúmplase y Ejecútese.-



Firmado electrónicamente por:
**NEXSAR ALEX
CEVALLOS MEDINA**

Validar únicamente con FirmaEC

Zoot. Nexsar Alex Cevallos Medina
ALCALDE DEL CANTÓN JAMA

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA.- Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Señor Zoot. Nexsar Alex Cevallos Medina, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, el 07 de enero de 2026.- Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:
**GEOVANNI ARTURO
GODOY PICO**

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Geovanni Godoy Pico
SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ****ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL
RURAL; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL
IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027 DEL
GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El catastro inmobiliario rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias

exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “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”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ

Considerando:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

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

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

Que, el artículo 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 artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al tratar sobre la facultad normativa, dice: *"Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los...concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial"*;

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

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

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

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: "Actualización de los impuestos. - Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los

principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”;

Que, el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dice: Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25x1000) ni superior al tres por mil (3x1000), que será fijado en ordenanza por cada Concejo Municipal o Metropolitano.

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 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 7 y Art. 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO
2026 -2027 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ.**

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1 OBJETO.- La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados en la zonas rurales cabeceras parroquiales rurales, determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que sean

propietarios o poseionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Pujilí.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

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

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

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

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación

de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

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

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; 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 de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal intercultural del cantón Pujilí

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o

usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

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

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

Art. 15. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - por no existir convenio entre las entidades correspondientes no se efectuará el cobro de este impuesto.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los

correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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 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:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

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

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

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud 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 RURAL

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 23.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales.

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 25.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

01.-) Identificación predial

02.-) Tenencia

03.-) Descripción del terreno

04.-) Infraestructura y servicios

05.-) Uso y calidad del suelo

06.-) Descripción de las edificaciones

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- El plano del valor de la tierra,
- Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

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

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos*: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de Suelos, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del Plano de Clasificación Agrológica, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP), antes conocido como

SINAFRO, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN PUJILÍ

1. SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2. SECTOR HOMOGÉNEO 3.11
3. SECTOR HOMOGÉNEO 3.12
4. SECTOR HOMOGÉNEO 3.3.
5. SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
6. SECTOR HOMOGÉNEO 3.50
7. SECTOR HOMOGÉNEO 3.52
8. SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
9. SECTOR HOMOGÉNEO 4.21
10. SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
11. SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
12. SECTOR HOMOGÉNEO 7.3
13. SECTOR HOMOGÉNEO 7.4
14. SECTOR HOMOGÉNEO 3.51

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en los cuadros siguientes;

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.1																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
DE	PUNT.	DE														
TIERRA	PROM.	CORR.	2.26	2.03	1.8	1.56	1.33	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.85	0.8	0.75	0.75
1	95	1.3	50614	45418	40222	35026	29831	24635	23515	22395	21276	20156	19036	17916	16797	16797
2	84	1.15	44753	40159	35565	30971	26377	21782	20792	19802	18812	17822	16832	15842	14852	14852
3	73	1	38893	34900	30908	26915	22923	18930	18070	17209	16349	15488	14628	13767	12907	12907
4	61	0.84	32499	29163	25827	22491	19154	15818	15099	14380	13661	12942	12223	11504	10785	10785
5	52	0.71	27704	24860	22016	19172	16328	13484	12871	12259	11646	11033	10420	9807	9194	9194
6	43	0.59	22909	20558	18206	15854	13502	11151	10644	10137	9630	9123	8616	8110	7603	7603
7	29	0.4	15450	13864	12278	10692	9106	7520	7178	6836	6495	6153	5811	5469	5127	5127
8	18	0.25	9590	8605	7621	6637	5652	4668	4456	4243	4031	3819	3607	3395	3183	3183
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			17209													
Superficie Predominante de zona:			1.0000 - 5.0000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.2																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.000 0	100.000 0 - 500.000 0	500.000 0 - 100000 000000 0.0000
DE	PUNT.	DE														
TIERRA	PROM	CORR.	2.21	1.98	1.75	1.51	1.28	1.05	1	0.95	0.9	0.85	0.8	0.75	0.7	0.7
1	95	1.56	15679	14033	12387	10741	9095	7449	7094	6740	6385	6030	5676	5321	4966	4966
2	84	1.38	13863	12408	10953	9497	8042	6587	6273	5959	5646	5332	5018	4705	4391	4391
3	73	1.2	12048	10783	9518	8254	6989	5724	5451	5179	4906	4634	4361	4089	3816	3816
4	61	1	10067	9010	7954	6897	5840	4783	4555	4328	4100	3872	3644	3417	3189	3189
5	52	0.85	8582	7681	6780	5879	4978	4077	3883	3689	3495	3301	3107	2912	2718	2718
6	43	0.7	7097	6352	5607	4862	4117	3372	3211	3051	2890	2729	2569	2408	2248	2248
7	29	0.48	4786	4284	3781	3279	2776	2274	2166	2057	1949	1841	1733	1624	1516	1516
8	18	0.3	2971	2659	2347	2035	1723	1411	1344	1277	1210	1143	1075	1008	941	941
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			4555.4													
Superficie Predominante de zona:			0.5000 - 1.0000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.4																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1.000.0000
DE	PUNT.	DE														
TIERRA	PROM.	CORR.	2.26	2.03	1.8	1.56	1.33	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.85	0.8	0.75	0.75
1	95	1.83	8359	7501	6643	5785	4927	4069	3884	3699	3514	3329	3144	2959	2774	2774
2	84	1.62	7391	6633	5874	5115	4356	3598	3434	3271	3107	2943	2780	2616	2453	2453
3	73	1.4	6423	5764	5105	4445	3786	3126	2984	2842	2700	2558	2416	2274	2132	2132
4	61	1.17	5368	4817	4266	3715	3164	2613	2494	2375	2256	2138	2019	1900	1781	1781
5	52	1	4576	4106	3636	3166	2697	2227	2126	2025	1923	1822	1721	1620	1518	1518
6	43	0.83	3784	3395	3007	2618	2230	1842	1758	1674	1590	1507	1423	1339	1256	1256
7	29	0.56	2552	2290	2028	1766	1504	1242	1186	1129	1073	1016	960	903	847	847
8	18	0.35	1584	1421	1259	1096	934	771	736	701	666	631	596	561	526	526
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			2024.6													
Superficie Predominante de zona:			1.0000 - 5.0000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 7.3																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1.000.0000
DE	PUNT.	DE														
TIERRA	PROM	CORR.	2.21	1.98	1.75	1.51	1.28	1.05	1	0.95	0.9	0.85	0.8	0.75	0.7	0.7
1	95	3.28	10993	9839	8685	7531	6377	5223	4974	4726	4477	4228	3979	3731	3482	3482
2	84	2.9	9720	8700	7679	6659	5639	4618	4398	4178	3958	3739	3519	3299	3079	3079
3	73	2.52	8447	7561	6674	5787	4900	4013	3822	3631	3440	3249	3058	2867	2676	2676
4	61	2.1	7059	6318	5577	4836	4095	3354	3194	3034	2875	2715	2555	2395	2236	2236
5	52	1.79	6017	5386	4754	4122	3491	2859	2723	2587	2450	2314	2178	2042	1906	1906
6	43	1.48	4976	4453	3931	3409	2886	2364	2251	2139	2026	1914	1801	1689	1576	1576
7	29	1	3356	3003	2651	2299	1947	1594	1518	1443	1367	1291	1215	1139	1063	1063
8	18	0.62	2083	1864	1646	1427	1208	990	942	895	848	801	754	707	660	660
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			1518.5													
Superficie Predominante de zona:			0.5000 - 1.0000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 7.4																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
DE	PUNT.	DE														
TIERRA	PROM	CORR.	2.26	2.03	1.8	1.56	1.33	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.85	0.8	0.75	0.75
1	95	3.28	7495	6725	5956	5186	4417	3648	3482	3316	3150	2985	2819	2653	2487	2487
2	84	2.9	6627	5946	5266	4586	3906	3225	3079	2932	2786	2639	2492	2346	2199	2199
3	73	2.52	5759	5168	4577	3985	3394	2803	2676	2548	2421	2293	2166	2039	1911	1911
4	61	2.1	4812	4318	3824	3330	2836	2342	2236	2129	2023	1916	1810	1703	1597	1597
5	52	1.79	4102	3681	3260	2839	2418	1997	1906	1815	1724	1634	1543	1452	1361	1361
6	43	1.48	3392	3044	2696	2348	1999	1651	1576	1501	1426	1351	1276	1201	1126	1126
7	29	1	2288	2053	1818	1583	1348	1114	1063	1012	962	911	860	810	759	759
8	18	0.62	1420	1274	1128	983	837	691	660	628	597	565	534	503	471	471
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			1012.3													
Superficie Predominante de zona:			1.0000 - 5.0000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.3																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
DE	PUNT.	DE														
TIERRA	PROM	CORR.	2.21	1.98	1.75	1.51	1.28	1.05	1	0.95	0.9	0.85	0.8	0.75	0.7	0.7
1	95	1.3	11646	10423	9201	7978	6756	5533	5270	5006	4743	4479	4216	3952	3689	3689
2	84	1.15	10297	9216	8135	7054	5973	4892	4659	4426	4193	3960	3727	3495	3262	3262
3	73	1	8949	8009	7070	6130	5191	4252	4049	3847	3644	3442	3239	3037	2834	2834
4	61	0.84	7478	6693	5908	5123	4338	3553	3384	3214	3045	2876	2707	2538	2369	2369
5	52	0.71	6374	5705	5036	4367	3698	3029	2884	2740	2596	2452	2307	2163	2019	2019
6	43	0.59	5271	4718	4164	3611	3058	2504	2385	2266	2147	2027	1908	1789	1670	1670
7	29	0.4	3555	3182	2809	2435	2062	1689	1609	1528	1448	1367	1287	1206	1126	1126
8	18	0.25	2207	1975	1743	1512	1280	1048	998	949	899	849	799	749	699	699
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			4049.2													
Superficie Predominante de zona:			0.5000 - 1.0000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.5																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
DE	PUNT.	DE														
TIERRA	PROM	CORR.	1	0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	368865	284026	199187	114348	29509	11066	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1.15	326155	251139	176124	101108	26092	9785	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	283444	218252	153060	87868	22676	8503	0	0	0	0	0	0	0	0
4	61	0.84	236850	182375	127899	73424	18948	7106	0	0	0	0	0	0	0	0
5	52	0.71	201905	155467	109029	62591	16152	6057	0	0	0	0	0	0	0	0
6	43	0.59	166960	128559	90158	51758	13357	5009	0	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0.4	112601	86703	60805	34906	9008	3378	0	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0.25	69890	53816	37741	21666	5591	2097	0	0	0	0	0	0	0	0
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			283444													
Superficie Predominante de zona:			0.0000 - 0.0500													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.12																
CLASE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
			1.46	1.23	1	0.77	0.54	0.49	0.44	0.39	0.34	0.29	0.24	0.19	0.14	0.14
TIERRA	PROM	CORR.														
1	95	1.3	54002	45444	36887	28403	19919	18074	16230	14386	12541	10697	8853	7008	5164	5164
2	84	1.15	47749	40182	32615	25114	17612	15982	14351	12720	11089	9458	7828	6197	4566	4566
3	73	1	41496	34920	28344	21825	15306	13889	12472	11054	9637	8220	6803	5385	3968	3968
4	61	0.84	34675	29180	23685	18237	12790	11606	10421	9237	8053	6869	5684	4500	3316	3316
5	52	0.71	29559	24875	20191	15547	10903	9893	8884	7874	6865	5855	4846	3836	2827	2827
6	43	0.59	24443	20569	16696	12856	9016	8181	7346	6511	5677	4842	4007	3172	2337	2337
7	29	0.4	16485	13872	11260	8670	6080	5517	4954	4391	3828	3265	2702	2139	1576	1576
8	18	0.25	10232	8610	6989	5382	3774	3425	3075	2726	2376	2027	1677	1328	978	978
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			28344													
Superficie Predominante de zona:			0.1000 - 0.1500													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.21																
CLASE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
			1.93	1.7	1.46	1.23	1	0.95	0.9	0.85	0.8	0.75	0.7	0.65	0.6	0.6
TIERRA	PROM	CORR.														
1	95	1.56	7599	6685	5770	4856	3941	3744	3547	3350	3153	2956	2759	2562	2365	2365
2	84	1.38	6719	5911	5102	4293	3485	3311	3136	2962	2788	2614	2439	2265	2091	2091
3	73	1.2	5839	5137	4434	3731	3029	2877	2726	2574	2423	2271	2120	1969	1817	1817
4	61	1	4879	4292	3705	3118	2531	2404	2278	2151	2025	1898	1772	1645	1518	1518
5	52	0.85	4159	3659	3158	2658	2157	2049	1942	1834	1726	1618	1510	1402	1294	1294
6	43	0.7	3440	3026	2612	2198	1784	1695	1606	1516	1427	1338	1249	1160	1070	1070
7	29	0.48	2320	2041	1761	1482	1203	1143	1083	1023	963	902	842	782	722	722
8	18	0.3	1440	1267	1093	920	747	709	672	635	597	560	523	485	448	448
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			2530.8													
Superficie Predominante de zona:			0.2000 - 0.2500													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.11																
CLASE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
			1.7	1.46	1.23	1	0.77	0.72	0.67	0.62	0.57	0.52	0.47	0.42	0.37	0.37
TIERRA	PROM	CORR.														
1	99	1.27	82806	71478	60151	48824	37594	35153	32712	30271	27830	25388	22947	20506	18065	18065
2	89	1.14	74441	64258	54075	43892	33797	31602	29408	27213	25019	22824	20629	18435	16240	16240
3	78	1	65241	56316	47392	38467	29620	27697	25773	23850	21926	20003	18080	16156	14233	14233
4	67	0.86	56040	48374	40708	33043	25443	23791	22138	20486	18834	17182	15530	13878	12226	12226
5	56	0.72	46839	40432	34025	27618	21266	19885	18504	17123	15742	14361	12980	11599	10219	10219
6	45	0.58	37639	32490	27341	22193	17088	15979	14869	13759	12650	11540	10431	9321	8211	8211
7	34	0.44	28438	24548	20658	16768	12911	12073	11234	10396	9558	8719	7881	7042	6204	6204
8	23	0.29	19238	16606	13975	11343	8734	8167	7600	7033	6465	5898	5331	4764	4197	4197
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			38467													
Superficie Predominante de zona:			0.1500 - 0.2000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 6.1																	
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES														
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000	
			DE	PUNT.	CORR.	2.26	2.03	1.8	1.56	1.33	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.85	0.8
TIERRA	PROM																
1	95	2.11	386384	346720	307055	267391	227727	188063	179515	170966	162418	153870	145321	136773	128225	128225	
2	85	1.89	345712	310223	274734	239245	203756	168267	160618	152970	145321	137673	130024	122376	114727	114727	
3	70	1.56	284704	255478	226251	197025	167799	138573	132274	125975	119676	113378	107079	100780	94481	94481	
4	65	1.44	264368	237229	210090	182952	155813	128675	122826	116977	111128	105279	99430	93582	87733	87733	
5	55	1.22	223696	200732	177769	154805	131842	108878	103929	98980	94031	89082	84133	79184	74235	74235	
6	45	1	183024	164236	145447	126659	107871	89082	85033	80984	76935	72886	68836	64787	60738	60738	
7	34	0.76	138285	124089	109893	95698	81502	67307	64247	61188	58129	55069	52010	48950	45891	45891	
8	23	0.51	93546	83943	74340	64737	55134	45531	43461	41392	39322	37253	35183	33113	31044	31044	
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0	
Valor promedio base investigado:			80984														
Superficie Predominante de zona:			1.0000 - 5.0000														

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.51																	
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES														
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000	
			DE	PUNT.	CORR.	1.23	1	0.77	0.54	0.31	0.26	0.21	0.16	0.11	0.06	0.01	0
TIERRA	PROM																
1	100	1.28	839430	681356	524644	367932	211220	177153	143085	109017	74949	40881	6814	0	0	0	
2	89	1.14	747093	606407	466933	327460	187986	157666	127345	97025	66705	36384	6064	0	0	0	
3	78	1	654756	531458	409222	286987	164752	138179	111606	85033	58460	31887	5315	0	0	0	
4	67	0.86	562418	456508	351511	246515	141518	118692	95867	73041	50216	27391	4565	0	0	0	
5	56	0.72	470081	381559	293801	206042	118283	99205	80127	61049	41972	22894	3816	0	0	0	
6	45	0.58	377744	306610	236090	165569	95049	79719	64388	49058	33727	18397	3066	0	0	0	
7	34	0.44	285406	231661	178379	125097	71815	60232	48649	37066	25483	13900	2317	0	0	0	
8	23	0.29	193069	156712	120668	84624	48581	40745	32909	25074	17238	9403	1567	0	0	0	
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			531458														
Superficie Predominante de zona:			0.0500 - 0.1000														

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.59																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
DE	PUNT.	DE	1.23	1	0.77	0.54	0.31	0.26	0.21	0.16	0.11	0.06	0.01	0	0	0
TIERRA	PROM	CORR.														
1	100	1.28	868718	705128	542949	380769	218590	183333	148077	112821	77564	42308	7051	0	0	0
2	89	1.14	773159	627564	483224	338885	194545	163167	131788	100410	69032	37654	6276	0	0	0
3	78	1	677600	550000	423500	297000	170500	143000	115500	88000	60500	33000	5500	0	0	0
4	67	0.86	582041	472436	363776	255115	146455	122833	99212	75590	51968	28346	4724	0	0	0
5	56	0.72	486482	394872	304051	213231	122410	102667	82923	63179	43436	23692	3949	0	0	0
6	45	0.58	390923	317308	244327	171346	98365	82500	66635	50769	34904	19038	3173	0	0	0
7	34	0.44	295364	239744	184603	129462	74321	62333	50346	38359	26372	14385	2397	0	0	0
8	23	0.29	199805	162179	124878	87577	50276	42167	34058	25949	17840	9731	1622	0	0	0
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			550000													
Superficie Predominante de zona:			0.0500 - 0.1000													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.52																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
DE	PUNT.	DE	1.46	1.23	1	0.77	0.54	0.49	0.44	0.39	0.34	0.29	0.24	0.19	0.14	0.14
TIERRA	PROM	CORR.														
1	100	1.28	951159	800429	649699	500268	350837	318352	285867	253383	220898	188413	155928	123443	90958	90958
2	89	1.14	846531	712382	578232	445239	312245	283334	254422	225510	196599	167687	138776	109864	80952	80952
3	78	1	741904	624334	506765	390209	273653	248315	222977	197638	172300	146962	121624	96285	70947	70947
4	67	0.86	637276	536287	435298	335180	235061	213296	191531	169766	148001	126236	104472	82707	60942	60942
5	56	0.72	532649	448240	363831	280150	196469	178277	160086	141894	123703	105511	87320	69128	50936	50936
6	45	0.58	428022	360193	292364	225121	157877	143259	128640	114022	99404	84786	70167	55549	40931	40931
7	34	0.44	323394	272146	220898	170091	119285	108240	97195	86150	75105	64060	53015	41971	30926	30926
8	23	0.29	218767	184099	149431	115062	80693	73221	65750	58278	50806	43335	35863	28392	20920	20920
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			506765													
Superficie Predominante de zona:			0.1000 - 0.1500													

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.50																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
DE	PUNT.	DE	1.23	1	0.77	0.54	0.31	0.26	0.21	0.16	0.11	0.06	0.01	0	0	0
TIERRA	PROM	CORR.														
1	95	1.3	649203	526951	405752	284553	163355	137007	110660	84312	57965	31617	5270	0	0	0
2	84	1.15	574032	465935	358770	251605	144440	121143	97846	74550	51253	27956	4659	0	0	0
3	73	1	498861	404920	311788	218657	125525	105279	85033	64787	44541	24295	4049	0	0	0
4	61	0.84	416857	338358	260536	182713	104891	87973	71055	54137	37219	20301	3384	0	0	0
5	52	0.71	355353	288436	222096	155756	89415	74993	60572	46150	31728	17306	2884	0	0	0
6	43	0.59	293850	238515	183656	128798	73940	62014	50088	38162	26237	14311	2385	0	0	0
7	29	0.4	198178	160859	123861	86864	49866	41823	33780	25737	17694	9652	1609	0	0	0
8	18	0.25	123007	99843	76879	53915	30951	25959	20967	15975	10983	5991	998	0	0	0
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			404920													
Superficie Predominante de zona:			0.0500 - 0.1000													

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno por: aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.**1.- GEOMÉTRICOS:****1.1. FORMA DEL PREDIO****1.00 A 0.98**

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS**1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE**2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS**1.00 A 0.96**

PLANA PENDIENTE

LEVE PENDIENTE

MEDIA PENDIENTE

FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO**1.00 A 0.96**

PERMANENTE

PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN **1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN
SEGUNDO ORDEN
TERCER ORDEN
HERRADURA
FLUVIAL
LÍNEA FÉRREA
NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS **1.00 A 0.70**

DESLAVES
HUNDIMIENTOS
VOLCÁNICO
CONTAMINACIÓN
HELADAS
INUNDACIONES
VIENTOS
NINGUNA

5.2- EROSIÓN **0.985 A 0.96**

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE **1.00 A 0.96**

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS **1.00 A 0.942**

5 INDICADORES
4 INDICADORES

3 INDICADORES
 2 INDICADORES
 1 INDICADOR
 0 INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad del territorio de cada propiedad 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 el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

2. Valor de 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 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.

FACTORES DE EDIFICACIÓN

Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA	
Columnas y Pilastras	
No Tiene	0
Hormigón Armado	2,2056
Pilotes	1,413
Hierro	1,1244
Madera Común	0,6055
Caña	0,4417
Madera Fina	0,53
Bloque	0,4491
Ladrillo	0,4491
Piedra	0,4951
Adobe	0,4491
Tapial	0,4491
Vigas y Cadenas	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,7214
Hierro	0,4012
Madera Común	0,2777
Caña	0,1077
Madera Fina	0,617
Entre Pisos	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0,3371
Hierro	0,2293
Madera Común	0,1483
Caña	0,1231
Madera Fina	0,422
Madera y Ladrillo	0,2078

Bóveda de Ladrillo	0,142
Bóveda de Piedra	0,5978

Paredes

No tiene	0
Hormigón Armado	0,9314
Madera Común	0,9632
Caña	0,3407
Madera Fina	1,2544
Bloque	0,6908
Ladrillo	1,1511
Piedra	0,6404
Adobe	0,4739
Tapial	0,4739
Bahareque	0,468
Fibro-Cemento	0,7011

Escalera

No Tiene	0
Hormigón Armado	0,039
Hormigón Ciclopeo	0,0851
Hormigón Simple	0,0087
Hierro	0,0338
Madera Común	0,0318
Caña	0,0251
Madera Fina	0,089
Ladrillo	0,017
Piedra	0,0094

Cubierta

No Tiene	0
Hormigón Armado	1,5972
Hierro	1,0861
Estereoestructura	11,0822
Madera Común	0,5105
Caña	0,1993
Madera Fina	0,9583

Rubro Edificación
ACABADOS
Factor
Revestimiento de Pisos

No tiene	0
Madera Común	0,215
Caña	0,0755
Madera Fina	1,423
Arena-Cemento	0,3301
Tierra	0
Mármol	4,039
Marmetón	2,0195
Marmolina	1,3375
Baldosa Cemento	0,461
Baldosa Cerámica	0,6803
Parquet	0,8499
Vinyl	0,4524
Duela	0,5447
Tablon / Gress	0,8499
Tabla	0,2995
Azulejo	0,649
Cemento Alisado	0,5049

Revestimiento Interior

No tiene	0
Madera Común	1,3514
Caña	0,3795
Madera Fina	3,4404
Arena-Cemento	0,3922
Tierra	0,2218
Marmol	2,995
Marmetón	2,115
Marmolina	1,235
Baldosa Cemento	0,6675
Baldosa Cerámica	1,224
Azulejo	0,649
Grafiado	1,0497
Champiado	0,634
Piedra o Ladrillo ornamental	0

Revestimiento Exterior

No tiene	0
Madera Fina	0,8413
Madera Común	0,6146

Arena-Cemento	0,1821
Tierra	0,1437
Mármol	1,1148
Marmetón	1,1148
Marmolina	1,1148
Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cerámica	0,406
Grafiado	0,4886
Champiado	0,2086
Aluminio	3,5349
Piedra o Ladrillo ornamental	0,7072
Cemento Alisado	0

Revestimiento Escalera

No tiene	0
Madera Común	0,0225
Caña	0,015
Madera Fina	0,0572
Arena-Cemento	0,0065
Tierra	0,0045
Mármol	0,0398
Marmetón	0,0398
Marmolina	0,0398
Baldosa Cemento	0,0116
Baldosa Cerámica	0,0623
Grafiado	0,3531
Champiado	0,3531
Piedra o Ladrillo ornamental	0,025

Tumbados

No tiene	0
Madera Común	0,4077
Caña	0,161
Madera Fina	2,3041
Arena-Cemento	0,2569
Tierra	0,1815
Grafiado	0,3998
Champiado	0,3728
Fibro Cemento	0,663
Fibra Sintética	1,0822
Estuco	0,6116

Cubierta

No Tiene	0
----------	---

Arena-Cemento	0,2882
Baldosa Cemento	0,5105
Baldosa Cerámica	0,9047
Azulejo	0,649
Fibro Cemento	0,6676
Teja Común	0,7335
Teja Vidriada	1,15
Zinc	0,3916
Polietileno	0,8165
Domos / Traslúcido	0,8165
Ruberoy	0,8165
Paja-Hojas	0,1987
Cady	0,117
Tejuelo	0,3795

Puertas

No tiene	0
Madera Común	0,7883
Caña	0,015
Madera Fina	1,4297
Aluminio	1,5326
Enrollable	0,7276
Hierro-Madera	0,0613
Madera Malla	0,03
Tol Hierro	0,7622

Ventanas

No tiene	0
Hierro	0,1581
Madera Común	0,2277
Madera Fina	0,5611
Aluminio	0,5831
Enrollable	0,237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0,135

Cubre Ventanas

No tiene	0
Hierro	0,1707
Madera Común	0,331
Caña	0
Madera Fina	0,7181
Aluminio	0,3869
Enrollable	0,5275

Madera Malla	0,021
--------------	-------

Closets

No tiene	0
Madera Común	0,4443
Madera Fina	0,8131
Aluminio	0,7257
Tol Hierro	0,192

**Rubro Edificación
INSTALACIONES****Factor****Sanitarios**

No tiene	0
Pozo Ciego	0,109
Canalización Aguas Servidas	0,0576
Canalización Aguas Lluvias	0,0576
Canalización Combinado	0,1706

Baños

No tiene	0
Letrina	0,0879
Baño Común	0,0962
Medio Baño	0,1128
Un Baño	0,1542
Dos Baños	0,3001
Tres Baños	0,4627
Cuatro Baños	0,6086
+ de 4 Baños	0,7545

Eléctricas

No tiene	0
Alambre Exterior	0,4056
Tubería Exterior	0,4343
Empotradas	0,454

Factores de Depreciación de Edificación Rural

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
0-2	1	1	1	1	1	1	1
0-2	1	1	1	1	1	1	1
0-2	1	1	1	1	1	1	1
0-2	1	1	1	1	1	1	1
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
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
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
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
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
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
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
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
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
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
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
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74

13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
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
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
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
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
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
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
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
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
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
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
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
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
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
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49

27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
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
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
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
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
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
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
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
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
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
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
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
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
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
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
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
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
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
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
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
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
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
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
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
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
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
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
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
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
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
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24



57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
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
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
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
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
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
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
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
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
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
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	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
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	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
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2

81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	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
85-88	0,4	0,35	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
85-88	0,4	0,35	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
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
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Constantes de reposición

- 1 piso = 27.7632
- Más de 1 piso = 26.9932

Factores de plantaciones forestales

03F018	CAUCHO	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80
07BA01	ALAMO	0.20	0.40	0.40	0.40	0.40
07BA02	BALSA	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80
07BA03	ALISO	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80
07BA04	CAOBA	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80
07BA05	CAUCHO	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80
07BA06	CIPRES	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80
07BA07	EBANO	0.40	0.60	0.60	0.60	0.60
07BA08	EUCALIPTO	2.40	4.50	5.00	5.50	5.50
07BA09	GUAYACAN	0.20	0.40	0.40	0.40	0.40
07BA10	LAUREL	0.40	0.60	0.60	0.60	0.60

03BA01	CACAO	0.12	0.04	0.16
03BA02	CAFE	0.18	0.06	0.22
03BA03	ACHIOTE	0.18	0.06	0.22
03F001	ABACA	0.30	0.09	0.37
03F008	CABUYA NEGRA	0.05	0.00	0.06
03F011	PAJA TOQUILLA	0.05	0.00	0.06
03F012	PALMA REAL	0.20	0.24	0.45
03F017	PALMA AFRICANA	2.00	0.50	2.50
03F018	CAUCHO	0.60	0.80	0.80
03F019	PALMITO	0.04	0.02	0.07
03FR01	AGUACATE	1.08	0.25	1.00

Art. 27. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el CÓDIGO Orgánico De Organización Territorial autonomía y descentralización y otras leyes.

Art. 28. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.
- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 29. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL-BASE IMPONIBLE. –
De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 504 del COOTAD, para el bienio 2022-2023 a efectos de determinar la cuantía, el impuesto predial rural se aplicará una tarifa que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 X 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000) del avalúo real.

Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de **0.70 o/oo (CERO PUNTO SETENTA POR MIL)**, en base a la ordenanza del bienio 2020 – 2021.

Art. 30. – TASA POR SERVICIO ADMINISTRATIVO. - se establece una tasa de servicio administrativo de **3,00 Usd.** Para todos los títulos rurales.

Art. 31. – TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 32. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) 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.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – En el mes de diciembre del año 2026 se procederá a realizar la emisión del catastro rural bajo el convenio interinstitucional de cooperación técnica entre el Ministerio de Agricultura y Ganadería y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, mismo que contiene la homologación, migración al sistema SINAT y la actualización de la valoración masiva de los predios rurales (suelo y construcción), a través del Estudio de Mercado ejecutado por el Proyecto SIGTIERRAS dentro de la circunscripción territorial del GADMI del cantón Pujilí.

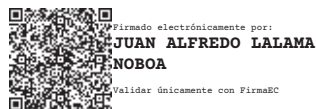
DISPOSICIÓN DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto las Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal y debidamente sancionada por el Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, página Web Institucional y Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, a los 09 días del mes de diciembre del 2025.



Dr. Raúl Antonio Arroyo Zambrano,
ALCALDE (S) DEL CANTÓN PUJILÍ



Dr. Juan Alfredo Lalama Noboa,
SECRETARIO GENERAL

El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, **CERTIFICA**, que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ**, fue discutida y aprobada por la Cámara Edilicia en primer debate en sesión ordinaria del 26 de noviembre del 2025; y, en segundo y definitivo debate en sesión extraordinaria del 09 de diciembre del 2025.

Pujilí, 09 de diciembre del 2025.



Dr. Juan Alfredo Lalama Noboa,
SECRETARIO GENERAL

LA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ.- Aprobada que ha sido la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ**, de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remite el presente cuerpo normativo al señor Alcalde (S) del cantón Pujilí a efecto que sancione o la observe.-Cúmplase.-

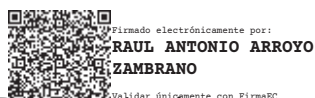
Pujilí, 10 de diciembre del 2025. 



Dr. Juan Alfredo Lalama Noboa,
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PUJILÍ. - De conformidad con lo prescrito en los Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización sanciono la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ**, para su promulgación. - Notifíquese. -

Pujilí, 17 de diciembre del 2025.



Dr. Raul Antonio Arroyo Zambrano,
ALCALDE (S) DEL CANTÓN PUJILÍ

CERTIFICACIÓN. - El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, certifica que el señor Alcalde (S) del cantón Pujilí, sancionó la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ**, en la fecha señalada. - Certifico. -

Pujilí, 17 de diciembre del 2025.



Dr. Juan Alfredo Lalama Noboa,
SECRETARIO GENERAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

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

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.