

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN SAN MIGUEL DE URQUQUÍ**

**ORDENANZA No. 006-2025**

**QUE REGULA LA FORMACIÓN DE  
CATASTROS PEDIALES URBANOS Y  
RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN,  
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL  
IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y  
RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027**

**ORDENANZA NRO. 006-2025****ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, *el sumak kawsay*, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del Art. 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el Art. 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los Arts. 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El Art. 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el Art. 260 *ibídem*, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los Arts. 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del *buen vivir*.

El Art. 425 de la CRE establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas *infra constitucionales*, en caso de conflicto.

El Art. 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para la formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y

rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria 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 CRE, aún existen catastros inmobiliarios que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva tributaria, bajo la declaración del sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el 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, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El Art. 496 del COOTAD dispone que *las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.* Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URQUQUI**

**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,** el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;
- Que,** el artículo 66.26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza: “*El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas*”;
- Que,** el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador protege: “*El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes*”;
- 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, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;*
- Que,** el Art. 225 de la CRE dispone que *el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; 3. Los organismos y entidades creados por la Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado; 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;*
- Que,** el artículo 226 de la CRE establece que: “*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución*”;
- Que,** el Art. 238 de la norma fundamental *ibidem* dispone que *los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;*

- Que,** el Art. 239 de la norma fundamental *ibidem* establece que *el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;*
- Que,** el art. 240 de la norma fundamental *ibidem* manda a que *los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;*
- Que,** el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** el Art. 265 de la CRE establece que *el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades;*
- Que,** el Art. 270 de la norma fundamental *ibidem* 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 norma fundamental *ibidem* dispone 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 *ibidem*, 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 (...), y que, 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 (...), considerándose, desde la jerarquía normativa, (...) el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;*
- Que,** de conformidad con el Art. 426 *ibidem*, *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 *ibidem* 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,** la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el *Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);*
- 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: (...) *I) 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, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) 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 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem* 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 artículo 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem*, 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,** el Art. 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem* 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,** el Art. 242 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem* 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 las Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

- Que,** el Art. 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem*, 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,** el Art. 481 del COOTAD define que: *por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;*
- Que,** conforme el Art. 481.1 del COOTAD, *la titularidad no debe estar en disputa, y los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, estando facultado el Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal para establecer, mediante ordenanza, el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización;*
- Que,** en el Art. 481.1 *ibidem*, la norma de la titularidad de las competencias municipales 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. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;*
- Que,** el artículo 492 del COOTAD dispone: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. (...) La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”.*
- 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 los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

- Que,** el Art. 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem* 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. 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibidem*, determina que los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (...);
- Que,** el Art. 561 del COOTAD señala que las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas;
- Que,** el Art. 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias sobre toda otra norma de leyes generales, no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;
- 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,** conforme el Art. 6 de la norma tributaria *ibidem*, los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);
- Que,** el Art. 8 de la norma tributaria *ibidem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;
- Que,** el Art. 65 *ibidem*, establece que, en el ámbito municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;
- Que,** el Art. 68 *ibidem*, 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,** el Art. 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*
- Que,** el Art. 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;
- Que,** el Art. 56 de la Ley Orgánica *ibídem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras;*
- Que,** el indicado Art. 56 *ibídem* también prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos poseedores, conforme ley, por lo que, quienes *hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*
- Que,** en el Art. 113 de la Ley Orgánica *ibídem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan *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 de la norma jurídica de tierras rurales *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*
- Que,** 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, repuntando al poseedor (...) *dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*

- 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 de la LOOTUGS, se 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 de la LOOTUGS, se 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, multifinanciado 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 de la LOOTUGS 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,** conforme la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, *una vez cumplido con el levantamiento de información (...) 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 del hábitat y vivienda*;
- 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*;

**Que,** el Acuerdo Ministerial 3 emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la *Norma Técnica Nacional de Catastros*, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

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

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES  
URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y  
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL 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 cantonal.

**Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva Ley de creación del Cantón SAN MIGUEL DE URCUQUI.

**Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales dichos gobiernos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

- a) bienes del dominio público; y,
- b) bienes del dominio privado, que se subdividen en:
  - i. bienes de uso público, y
  - ii. bienes afectados al servicio público.

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del gobierno autónomo descentralizado municipal prevalecerá cuando exista conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de

bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción que corresponda a la Municipalidad.

**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 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, conforme el Código Civil

Habrà de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de sea reconocida y adjudicada su propiedad.

La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el posesionario.

**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 (2) tipos:

**1. LA CODIFICACION CATASTRAL,** que consiste en la clave catastral o 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 de administrar el catastro del cantón.

La clave catastral es única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad 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 catastral 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 parroquia urbana o varias parroquias urbanas, 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 doce (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y dos (2) para identificación de POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

**2. EL LEVANTAMIENTO PREDIAL**, que se realiza con el llenado del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta 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 el levantamiento y 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 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.

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 del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien.

## CAPÍTULO II

### LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA Procedimiento, Sujetos y Reclamos

**Art. 9.- DETERMINACIÓN.** - Son los actos emitidos por el gobierno municipal o emanados por dicha administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

El valor base de la propiedad, atenderá los elementos previstos en el siguiente artículo, atendiendo a la fecha de producido el hecho generador; caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.

La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer sus derechos, conforme a ley.

Para efectos de la publicación de la información, el gobierno autónomo municipal utilizará los medios institucionales y otros con los que disponga, conforme normativa jurídica vigente.

Todo acto de determinación goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, y son susceptibles de recursos administrativos y jurisdiccionales, conforme a ley.

Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación establecidos por el gobierno municipal son exigibles y generan intereses conforme normativa vigente, permitiendo a la administración tributaria ejercer la acción de cobro correspondiente.

**Art. 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo:** 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:** 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:** se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 11.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón SAN MIGUEL DE URCUQUI.

**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 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as, usufructuarios/as o poseedores de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales de la jurisdicción territorial del Cantón.

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 13.- 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.

Toda deducción, rebaja o exención se hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del trabajador en general (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, de conformidad con la definición que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda.

Ingresado como parámetro el valor de tal remuneración al sistema, y si, a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del SBU 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 ser presentadas hasta el 30 de noviembre.

**Art. 14.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.** - Para la determinación de la contribución predial 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, 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 (sic)*, y en tal virtud, la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

**Art. 15.- 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, 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 personalmente 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. 16.- LIQUIDACIÓN DE 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, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 17.- 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. 18.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma verbal o escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

**Art. 19.- 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 y 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. 20.- 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, según el Art. 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

Para el efecto se ha considerar *suelo urbano* al ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados, total o parcialmente, de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, según las escalas e inclusión de los núcleos urbanos en suelo rural, pudiendo ser de varias clases de suelo urbano: consolidado, no consolidado y de protección, según los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos establecidos en la LOOTUGS.

**Art. 21.- 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. 22.- 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. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos de conformidad con los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

- a) Impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- c) Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
- d) Impuesto a bienes declarados en propiedad horizontal, conforme resolución del GADM;
- e) Impuesto a bienes declarados en cuerpo cierto, de copropiedad en derechos y acciones; y,
- f) Contribución predial adicional al Cuerpo de Bomberos (Art. 33, Ley de Incendios).

**Art. 24.- 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 territorial 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. El universo de estudio;
- b. La infraestructura básica;
- c. La infraestructura complementaria; y,
- d. Los 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.

CALIFICACIÓN DE MANZANAS PARROQUIA URCUQUI NÚCLEOS URBANOS (MATRIZ DE COBERTURA)																		
PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	A.P.	ALC	E.E.	VIA	ALUM	AYB	R.BAS	AS.EOC	TEL	PEN	MZON	TOTAL	NÚCLEO URBANO
10	6	50	1	1	98	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	2.00	2.00	9.80	URCUQUI
10	6	50	1	1	99	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	2.00	2.00	9.80	
10	6	50	1	1	96	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	2.00	2.00	9.80	
10	6	50	1	1	81	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.20	0.25	0.50	2.00	2.00	9.75	
10	6	50	1	1	97	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	1.80	2.00	9.60	
10	6	50	1	2	42	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	1.80	2.00	9.60	
10	6	50	1	4	10	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	1.80	2.00	9.60	
10	6	50	1	4	9	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	1.80	2.00	9.60	
10	6	50	1	4	7	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	1.80	2.00	9.60	
10	6	50	1	1	94	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.15	0.50	1.80	2.00	9.50	
10	6	50	1	3	1	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.15	0.50	1.80	2.00	9.50	
10	6	50	1	1	79	1.00	1.00	1.00	0.55	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	1.80	2.00	9.35	
10	6	50	1	2	43	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.20	0.50	2.00	1.50	9.25	
10	6	50	1	4	5	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	0.40	0.25	0.15	0.50	1.80	2.00	9.00	
10	6	50	1	3	2	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.15	-	0.50	2.00	1.50	8.95	
10	6	50	1	4	64	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	0.50	0.25	-	0.50	1.80	2.00	8.95	
10	6	50	1	1	9	1.00	0.85	1.00	0.83	0.50	0.10	0.25	0.15	0.40	1.80	2.00	8.88	
10	6	50	1	1	21	1.00	0.85	1.00	0.63	0.40	0.25	0.25	0.15	0.50	1.80	2.00	8.83	
10	6	50	1	2	19	1.00	0.85	1.00	0.40	0.50	0.25	0.25	0.07	0.50	2.00	2.00	8.82	
10	6	50	1	1	55	0.85	0.85	0.75	0.63	0.40	0.40	0.20	0.20	0.50	2.00	2.00	8.78	
10	6	50	1	1	47	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	-	0.25	0.25	0.50	2.00	2.00	8.90	
10	6	50	1	1	67	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	-	0.25	0.25	0.50	2.00	2.00	8.90	
10	6	50	1	1	37	0.85	0.85	1.00	0.40	0.50	0.40	0.20	0.15	0.50	1.80	2.00	8.65	
10	6	50	1	2	41	0.85	1.00	1.00	0.55	0.40	0.40	0.20	-	0.40	1.80	2.00	8.60	
10	6	50	1	2	18	1.00	1.00	1.00	0.25	0.50	0.10	0.25	-	0.50	2.00	2.00	8.60	
10	6	50	1	3	51	1.00	0.85	1.00	0.40	0.50	0.25	0.25	-	0.50	1.80	2.00	8.55	
10	6	50	1	1	77	0.85	0.85	0.75	0.55	0.40	0.40	0.15	0.15	0.40	2.00	2.00	8.50	
10	6	50	1	2	17	1.00	1.00	1.00	0.25	0.50	-	0.25	0.50	0.50	2.00	2.00	9.00	

10	6	50	1	2	13	1.00	1.00	1.00	0.25	0.50	-	0.25	0.50	0.50	2.00	2.00	9.00
10	6	50	1	3	21	1.00	1.00	1.00	0.20	0.50	0.25	0.15	0.07	0.50	1.80	2.00	8.47
10	6	50	1	1	45	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	-	0.25	-	0.50	1.80	2.00	8.45
10	6	50	1	1	62	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	-	0.25	-	0.50	1.80	2.00	8.45
10	6	50	1	1	71	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	-	0.25	-	0.50	1.80	2.00	8.45
10	6	50	1	1	20	1.00	0.60	1.00	0.63	0.40	0.10	0.25	0.15	0.50	1.80	2.00	8.43
10	6	50	1	1	80	0.85	0.85	0.75	0.55	0.40	0.40	0.20	0.20	0.40	1.80	2.00	8.40
10	6	50	1	2	14	1.00	1.00	1.00	0.25	0.40	-	0.25	-	0.50	2.00	2.00	8.40
10	6	50	1	2	7	1.00	1.00	1.00	0.25	0.40	-	0.25	-	0.50	2.00	2.00	8.40
10	6	50	1	2	12	1.00	0.85	1.00	0.25	0.50	-	0.25	-	0.50	2.00	2.00	8.35
10	6	50	1	2	20	1.00	1.00	1.00	0.40	0.40	-	0.25	0.07	0.40	1.80	2.00	8.32
10	6	50	1	2	23	1.00	1.00	1.00	0.25	0.40	-	0.25	-	0.40	2.00	2.00	8.30
10	6	50	1	2	44	1.00	1.00	1.00	0.25	0.50	-	0.25	-	0.50	1.80	2.00	8.30
10	6	50	1	2	8	1.00	1.00	1.00	0.25	0.50	-	0.25	-	0.50	1.80	2.00	8.30
10	6	50	1	4	67	1.00	1.00	1.00	0.55	0.50	0.50	0.25	-	0.50	1.80	1.20	8.30
10	6	50	1	1	46	1.00	0.85	1.00	0.25	0.40	-	0.25	-	0.50	2.00	2.00	8.25
10	6	50	1	2	22	1.00	1.00	1.00	0.25	0.25	0.10	0.25	-	0.40	2.00	2.00	8.25
10	6	50	1	1	16	1.00	1.00	1.00	0.25	0.40	-	-	-	0.50	2.00	2.00	8.15
10	6	50	1	1	76	0.85	0.85	0.75	0.55	0.40	0.40	0.07	0.07	0.40	1.80	2.00	8.14
10	6	50	1	1	17	1.00	1.00	1.00	0.25	0.25	-	-	-	0.50	2.00	2.00	8.00
10	6	50	1	1	69	0.85	0.85	1.00	0.40	0.50	-	0.20	-	0.40	1.80	2.00	8.00
10	6	50	1	4	53	1.00	1.00	1.00	0.30	0.50	0.25	0.25	-	0.50	2.00	1.20	8.00
10	6	50	1	2	21	1.00	1.00	1.00	0.25	0.25	-	0.25	-	0.40	1.80	2.00	7.95
10	6	50	1	1	26	1.00	1.00	1.00	0.25	0.25	-	-	-	0.40	2.00	2.00	7.90
10	6	50	1	2	9	1.00	0.60	1.00	0.25	0.50	-	0.25	-	0.50	1.80	2.00	7.90
10	6	50	1	1	70	0.85	0.85	1.00	0.19	0.40	-	0.20	-	0.40	2.00	2.00	7.89
10	6	50	1	1	38	0.60	0.60	0.75	0.40	0.40	0.25	0.20	0.15	0.50	2.00	2.00	7.85
10	6	50	1	2	11	1.00	0.35	1.00	0.25	0.50	-	0.25	-	0.50	2.00	2.00	7.85
10	6	50	1	3	45	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	0.10	0.25	0.07	0.25	1.70	1.50	7.77
10	6	50	1	4	1	0.85	0.85	0.75	0.80	0.40	0.50	0.20	-	0.40	1.80	1.20	7.75
10	6	50	1	2	40	0.85	0.85	0.75	0.80	0.40	0.25	0.15	-	0.40	1.80	1.50	7.75
10	6	50	1	3	50	0.85	0.85	1.00	0.20	0.40	0.10	0.15	-	0.40	1.80	2.00	7.75
10	6	50	1	3	8	1.00	1.00	1.00	0.30	0.50	0.40	0.15	0.07	0.50	1.80	1.00	7.72
10	6	50	1	3	7	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	0.25	0.15	0.07	0.50	1.80	1.00	7.67
10	6	50	1	4	19	1.00	1.00	1.00	0.30	0.50	0.25	0.20	-	0.40	1.80	1.20	7.65
10	6	50	1	1	82	0.60	0.60	0.50	0.80	0.40	0.25	0.07	0.15	0.25	2.00	2.00	7.62
10	6	50	1	1	63	0.85	0.85	0.75	0.25	0.40	-	0.20	-	0.50	1.80	2.00	7.60
10	6	50	1	4	51	1.00	1.00	1.00	0.30	0.50	0.25	0.15	-	0.40	1.80	1.20	7.60
10	6	50	1	2	16	0.85	1.00	0.75	0.19	0.40	-	0.07	-	0.40	1.80	2.00	7.46
10	6	50	1	3	5	0.85	0.85	0.75	0.40	0.40	0.25	0.20	-	0.40	1.80	1.50	7.40
10	6	50	1	1	83	0.60	0.60	0.50	0.55	0.40	0.25	0.15	0.07	0.25	2.00	2.00	7.37
10	6	50	1	2	15	0.85	0.85	0.75	0.19	0.25	-	0.07	-	0.25	2.00	2.00	7.21
10	6	50	1	2	3	0.85	0.85	0.75	0.19	0.25	-	0.07	-	0.40	2.00	2.00	7.36
10	6	50	1	2	4	0.85	0.85	0.75	0.19	0.25	-	0.07	-	0.40	2.00	2.00	7.36
10	6	50	1	3	3	0.85	1.00	0.75	0.40	0.40	0.10	0.20	0.07	0.40	1.80	1.50	7.47
10	6	50	1	4	73	1.00	0.85	1.00	0.40	0.50	0.25	0.25	-	0.50	1.80	0.60	7.15

10	6	50	1	1	25	0.85	0.85	0.75	0.19	0.25	-	-	-	0.40	2.00	2.00	7.29
10	6	50	1	1	15	0.85	1.00	0.75	0.19	0.40	-	-	-	0.40	1.80	2.00	7.39
10	6	50	1	2	24	0.85	0.60	0.75	0.19	0.25	-	0.07	-	0.25	1.80	2.00	6.76
10	6	50	1	2	2	0.85	0.60	0.75	0.19	0.40	-	0.07	-	0.25	2.00	2.00	7.11
10	6	50	1	1	84	0.60	0.60	1.00	0.40	0.25	0.10	0.15	-	0.40	1.80	1.80	7.10
10	6	50	1	1	27	0.85	1.00	0.75	0.19	0.10	-	-	-	0.40	1.80	2.00	7.09
10	6	50	1	2	6	0.85	1.00	0.75	0.19	0.10	-	0.07	-	0.10	2.00	2.00	7.06
10	6	50	1	4	10	1.00	-	1.00	0.25	0.50	-	0.25	-	0.25	1.80	2.00	7.05
10	6	50	1	1	19	0.60	0.60	0.50	0.30	0.25	0.10	0.15	-	0.25	2.00	2.00	6.75
10	6	50	1	1	92	0.35	0.35	1.00	0.30	0.40	0.10	0.07	-	0.25	2.00	1.80	6.62
10	6	50	1	1	90	0.35	0.35	1.00	0.30	0.25	0.10	0.07	-	0.40	2.00	1.80	6.62
10	6	50	1	3	49	0.35	0.60	1.00	0.20	0.25	0.10	0.07	-	0.10	1.80	2.00	6.47
10	6	50	1	4	66	0.85	0.60	0.75	0.30	0.25	0.25	0.20	-	0.25	1.80	1.20	6.45
10	6	50	1	1	64	0.35	0.85	0.25	0.25	0.40	-	0.07	-	0.40	2.00	1.80	6.37
10	6	50	1	2	25	0.60	0.85	0.75	0.63	0.25	-	0.15	0.07	0.25	2.00	0.80	6.35
10	6	50	1	2	5	0.85	0.85	0.50	0.13	0.10	-	-	-	0.10	1.80	2.00	6.33
10	6	50	1	3	10	0.60	0.60	0.50	0.40	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.80	1.50	6.15
10	6	50	1	4	65	0.85	0.60	1.00	0.30	0.25	0.25	0.20	-	0.25	1.80	0.60	6.10
10	6	50	1	1	72	0.35	0.85	0.25	0.19	0.25	-	0.07	-	0.25	2.00	1.80	6.01
10	6	50	1	1	14	1.00	0.85	1.00	0.25	0.25	-	-	-	0.25	1.80	0.60	6.00
10	6	50	1	2	38	0.60	0.60	0.50	0.40	0.10	-	0.07	0.07	0.25	1.80	1.50	5.89
10	6	50	1	1	65	0.35	0.85	0.25	0.25	0.25	-	0.07	-	0.25	1.80	1.80	5.87
10	6	50	1	1	53	0.35	0.35	0.25	0.30	0.10	0.10	0.07	0.07	0.25	2.00	2.00	5.84
10	6	50	1	1	56	0.35	0.35	0.25	0.30	0.10	0.10	0.07	0.07	0.40	1.80	2.00	5.79
10	6	50	1	1	18	0.60	0.60	0.50	0.19	0.25	-	0.07	-	0.25	1.80	1.50	5.76
10	6	50	1	1	75	0.35	0.35	0.25	0.55	0.25	0.10	-	-	0.10	1.80	2.00	5.75
10	6	50	1	4	68	0.60	0.60	0.50	0.30	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.80	1.20	5.75
10	6	50	1	3	47	0.35	0.35	0.75	0.07	0.25	-	0.07	-	0.10	1.80	2.00	5.74
10	6	50	1	1	1	0.85	0.85	0.75	0.40	0.40	0.10	0.07	0.07	0.25	1.40	0.60	5.74
10	6	50	1	3	6	0.35	0.35	0.50	0.40	0.25	-	0.07	-	0.25	2.00	1.50	5.67
10	6	50	1	1	78	0.35	0.35	0.25	0.30	0.10	0.10	0.07	0.07	0.25	1.80	2.00	5.64
10	6	50	1	1	31	0.35	0.60	0.25	0.07	-	-	-	-	0.25	2.00	2.00	5.52
10	6	50	1	4	74	0.60	0.60	0.75	0.40	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.80	0.60	5.50
10	6	50	1	1	85	-	-	1.00	0.19	0.40	-	-	-	0.10	2.00	1.80	5.49
10	6	50	1	3	22	0.35	0.35	0.25	0.20	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	2.00	5.32
10	6	50	1	2	37	0.35	0.35	0.75	0.63	0.25	-	0.07	0.07	0.25	1.80	0.80	5.32
10	6	50	1	3	58	0.60	0.60	0.75	0.40	0.25	-	0.15	-	0.25	1.70	0.60	5.30
10	6	50	1	3	46	0.35	0.35	0.50	0.40	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.50	5.27
10	6	50	1	1	89	-	-	1.00	0.25	0.10	-	-	-	0.10	2.00	1.80	5.25
10	6	50	1	1	30	0.35	0.35	0.25	0.07	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	2.00	5.09
10	6	50	1	3	44	0.35	0.35	0.25	0.40	0.10	-	-	-	0.25	1.80	1.50	5.00
10	6	50	1	1	88	0.35	0.35	0.50	0.30	0.10	0.10	0.07	-	-	2.00	1.20	4.97
10	6	50	1	3	43	0.35	0.35	0.25	0.20	0.10	0.10	0.07	0.07	0.25	1.70	1.50	4.94
10	6	50	1	4	69	0.35	0.35	0.25	0.30	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.62
10	6	50	1	3	42	0.35	0.35	0.25	0.20	0.10	0.10	0.07	0.07	0.10	1.50	1.50	4.59
10	6	50	1	1	68	-	0.35	-	0.19	0.10	-	-	-	0.10	1.80	1.80	4.34

10	6	50	1	4	71	0.35	0.35	0.25	0.30	0.10	0.10	0.07	-	0.10	2.00	0.60	4.22	
10	6	50	1	1	5	0.35	0.35	0.25	0.40	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	0.60	4.02	
10	6	50	1	3	59	0.35	0.35	0.50	0.40	0.10	-	0.07	-	0.10	1.50	0.60	3.97	
10	6	50	1	1	28	0.60	0.60	-	0.40	0.10	-	0.07	-	-	1.50	0.60	3.87	
10	6	50	1	1	66	-	0.35	-	0.07	-	-	-	-	-	1.80	1.20	3.42	
10	6	50	1	2	1	0.35	-	0.25	0.13	0.10	-	0.07	-	-	1.80	0.60	3.30	
10	6	50	1	5	8	0.85	0.85	0.75	0.40	0.40	0.25	0.20	-	0.40	1.80	1.20	7.10	AZA YA
10	6	50	1	5	5	0.85	0.60	0.75	0.40	0.25	0.10	0.20	-	0.40	1.80	1.20	6.55	
10	6	50	1	5	3	0.85	0.85	0.75	0.30	0.10	0.10	0.20	-	0.25	1.80	1.20	6.40	
10	6	50	1	5	10	0.85	0.60	0.50	0.19	0.25	-	0.20	-	0.25	1.80	1.20	5.84	
10	6	50	1	5	13	0.60	0.35	0.50	0.40	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.80	1.20	5.60	
10	6	50	1	5	12	0.60	0.60	0.50	0.13	0.25	-	0.15	-	0.25	1.80	1.20	5.48	
10	6	50	1	5	1	0.60	0.60	0.50	0.30	0.10	0.10	0.15	-	0.10	1.70	1.20	5.35	
10	6	50	1	5	4	0.60	0.60	0.50	0.07	-	-	0.15	-	0.25	1.80	1.20	5.17	
10	6	50	1	6	6	0.60	0.35	0.25	0.07	0.25	-	0.15	-	0.10	1.70	1.80	5.27	SAN ANT ONIO
10	6	50	1	6	1	0.60	0.35	0.25	0.07	0.10	-	0.07	-	0.10	1.50	1.80	4.84	
10	5	50	1	6	12	0.60	0.35	0.50	0.13	0.10	-	0.15	-	0.10	1.70	1.20	4.83	
10	6	50	1	6	16	0.60	0.35	0.25	0.13	0.10	-	0.15	-	0.10	1.80	1.20	4.68	
10	6	50	1	6	21	0.35	0.35	0.50	0.12	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.59	
10	6	50	1	6	9	0.35	0.35	0.25	0.07	0.50	-	0.07	-	0.10	1.70	1.20	4.59	
10	6	50	1	6	10	0.35	0.40	0.25	0.10	0.10	-	0.07	-	0.10	1.50	1.20	4.07	
10	6	50	1	6	8	0.35	0.35	0.25	0.07	0.10	-	0.07	-	0.10	1.50	1.20	3.99	
10	6	50	1	6	7	0.35	0.35	0.25	0.07	0.10	-	0.07	-	0.10	1.40	1.20	3.89	
10	6	50	1	7	13	0.60	0.60	0.75	0.13	0.10	-	0.07	-	0.25	1.80	1.80	6.10	SAN VICE NTE
10	6	50	1	7	10	0.35	0.35	0.25	0.07	0.25	-	0.07	-	0.10	1.80	1.80	5.04	
10	6	50	1	7	7	0.35	0.35	0.25	0.07	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	1.80	4.89	
10	6	50	1	7	1	0.35	0.35	0.25	0.07	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.29	
10	6	50	1	8	12	0.85	0.85	1.00	0.25	0.50	-	0.20	-	0.40	1.80	2.00	7.85	CUA LTA CHA MAN AL
10	6	50	1	8	1	1.00	0.85	1.00	0.25	0.40	-	0.25	-	0.40	1.50	2.00	7.65	
10	6	50	1	8	17	0.60	0.60	1.00	0.25	0.40	-	0.15	-	0.25	1.70	2.00	6.95	
10	6	50	1	8	14	0.85	0.85	0.75	0.40	0.40	1.00	0.20	-	0.40	1.80	1.20	7.85	
10	6	50	1	8	11	0.60	0.60	0.75	0.20	0.40	-	0.20	-	0.40	1.70	1.80	6.65	
10	6	50	1	8	9	0.35	0.35	0.80	0.19	0.40	-	0.20	-	0.40	1.80	1.80	6.29	
10	6	50	1	8	3	0.60	0.60	0.80	0.10	0.25	-	0.07	-	0.10	1.70	1.80	6.02	
10	6	50	1	8	8	0.35	0.35	0.50	0.13	0.25	-	0.15	-	0.25	1.80	1.80	5.58	
10	6	50	1	8	6	0.35	0.35	0.75	0.10	0.10	-	0.07	-	0.10	1.70	1.80	5.32	
10	6	50	1	8	7	0.35	0.35	0.50	0.07	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	1.80	5.14	
10	6	50	1	8	16	0.35	0.35	0.25	0.40	0.10	0.10	-	-	0.10	1.70	1.20	4.55	
10	6	51	5	1	22	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	2.00	2.00	9.80	CAH UAS QUI
10	6	51	5	1	28	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	2.00	2.00	9.80	

10	6	51	5	1	13	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	2.00	2.00	9.80
10	6	51	5	1	14	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	2.00	2.00	9.80
10	6	51	5	2	5	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	2.00	2.00	9.80
10	6	51	5	2	6	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	2.00	2.00	9.80
10	6	51	5	1	23	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	1.80	2.00	9.60
10	6	51	5	1	15	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	1.80	2.00	9.60
10	6	51	5	1	4	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	-	0.50	1.80	2.00	9.35
10	6	51	5	1	5	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	1.80	2.00	9.60
10	6	51	5	2	7	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	0.40	0.25	0.15	0.50	2.00	2.00	9.20
10	6	51	5	2	12	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.40	1.80	1.50	9.00
10	6	51	5	1	7	1.00	1.00	1.00	0.55	0.50	0.40	0.25	0.15	0.50	1.80	1.80	8.95
10	6	51	5	1	2	1.00	1.00	1.00	0.20	0.40	0.25	0.20	-	0.25	2.00	2.00	8.30
10	6	51	5	1	3	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	0.40	0.25	-	0.40	2.00	1.50	8.45
10	6	51	5	2	16	1.00	1.00	1.00	0.30	0.50	0.25	0.25	-	0.25	2.00	1.50	8.05
10	6	51	5	2	13	1.00	1.00	1.00	0.40	0.40	0.25	0.25	0.15	0.25	2.00	1.50	8.20
10	6	51	5	2	4	1.00	0.85	1.00	0.40	0.40	0.25	0.20	0.15	0.25	1.80	1.80	8.10
10	6	51	5	1	24	1.00	0.85	1.00	0.40	0.40	0.25	0.20	-	0.50	2.00	1.20	7.80
10	6	51	5	2	18	1.00	1.00	1.00	0.25	0.40	-	-	0.15	0.40	1.80	1.50	7.50
10	6	51	5	2	15	1.00	1.00	1.00	0.19	0.25	-	0.25	0.07	0.10	2.00	1.50	7.36
10	6	51	5	2	14	1.00	0.85	1.00	0.25	0.25	-	0.07	-	-	2.00	1.50	6.92
10	6	51	5	1	17	0.85	0.85	0.75	0.20	0.25	-	0.07	-	0.25	2.00	1.20	6.42
10	6	51	5	1	29	0.60	0.60	0.50	0.63	0.25	0.25	0.15	-	0.25	2.00	1.20	6.43
10	6	51	5	2	17	0.85	0.85	0.75	0.19	0.10	-	0.15	-	0.10	1.80	1.20	5.99
10	6	51	5	2	9	0.85	0.35	0.75	0.19	0.10	-	0.07	-	0.25	2.00	1.20	5.76
10	6	51	5	1	12	0.60	0.60	0.50	0.30	0.25	0.10	0.15	0.07	0.25	1.80	1.20	5.82
10	6	51	5	1	20	0.60	0.60	0.50	0.20	0.25	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	5.42
10	6	51	5	2	8	0.60	0.35	0.50	0.40	0.10	0.25	0.07	-	0.10	1.80	1.20	5.37
10	6	51	5	2	2	0.60	0.60	0.50	0.19	0.10	0.10	0.15	-	0.25	1.80	1.20	5.49
10	6	51	5	1	6	0.60	0.35	0.50	0.20	0.40	-	0.07	-	0.40	1.80	1.20	5.52
10	6	51	5	1	9	0.60	0.35	0.75	0.19	0.10	-	0.07	-	0.40	1.80	1.20	5.46
10	6	51	5	1	11	0.60	0.35	0.50	0.19	0.10	-	0.07	-	0.25	2.00	1.20	5.26
10	6	51	5	1	19	0.35	0.35	0.50	0.13	0.25	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.85
10	6	51	5	1	18	0.35	0.35	0.50	0.13	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.60
10	6	51	5	2	1	0.35	0.35	0.25	0.13	0.10	-	0.07	-	0.10	2.00	1.20	4.55
10	6	51	5	1	1	0.35	0.35	0.25	0.07	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.80	1.20	4.77
10	6	51	5	3	8	1.00	1.00	1.00	0.25	0.50	-	0.25	-	0.50	1.80	2.00	8.30
10	6	51	5	3	13	1.00	1.00	1.00	0.19	0.50	-	0.25	-	0.40	1.80	1.20	7.34
10	6	51	5	3	10	0.85	0.85	0.75	0.19	0.40	0.10	0.20	-	0.40	1.80	1.20	6.74
10	6	51	5	3	6	1.00	0.60	1.00	0.19	0.25	-	0.25	-	0.25	1.80	1.20	6.54
10	6	51	5	3	11	0.85	0.85	0.50	0.19	0.25	-	0.07	-	0.25	1.80	1.20	5.96
10	6	51	5	3	1	0.85	0.35	0.75	0.19	0.25	-	0.15	-	0.10	1.80	1.20	5.64

SAN FRANCISCO DE SACHAPAMBA

10	6	51	5	3	15	0.60	0.60	0.50	0.13	0.10	-	0.07	-	0.25	1.80	1.20	5.25		
10	6	51	5	3	4	0.60	0.35	0.50	0.13	0.25	-	0.15	-	0.10	1.80	1.20	5.08		
10	6	51	5	3	3	0.60	0.35	0.50	0.13	0.25	-	0.15	-	0.10	1.80	0.60	4.48		
10	6	52	6	1	15	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	2.00	1.80	9.60	BUE NOS AIRE S	
10	6	52	6	1	11	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	2.00	1.80	9.60		
10	6	52	6	1	16	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	-	0.50	1.80	1.80	9.15		
10	6	52	6	1	12	1.00	1.00	1.00	0.55	0.50	0.50	0.25	0.20	0.50	1.70	1.80	9.00		
10	6	52	6	1	14	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	0.25	0.25	0.20	0.50	1.70	1.80	8.60		
10	6	52	6	1	10	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	0.40	0.25	0.15	0.25	1.80	1.80	8.55		
10	6	52	6	1	9	1.00	1.00	1.00	0.25	0.50	0.40	0.20	0.20	0.10	1.80	1.80	8.25		
10	6	52	6	1	20	1.00	1.00	1.00	0.30	0.50	0.10	0.20	0.15	0.10	1.80	1.20	7.35		
10	6	52	6	1	1	0.85	0.85	0.75	0.30	0.40	0.10	0.20	0.15	0.25	1.50	1.20	6.55		
10	6	52	6	1	18	0.60	0.60	0.75	0.40	0.40	0.25	0.15	-	0.10	1.80	1.20	6.25		
10	6	52	6	1	6	0.60	0.60	0.50	0.30	0.40	0.10	0.15	0.15	0.25	1.70	1.20	5.95		
10	6	52	6	1	21	0.60	0.60	0.50	0.30	0.25	0.25	0.15	0.15	0.25	1.50	1.20	5.75		
10	6	52	6	1	22	0.60	0.60	0.50	0.40	0.25	0.40	0.15	0.15	0.25	1.20	1.20	5.70		
10	6	52	6	1	17	0.60	0.60	0.75	0.19	0.40	0.10	0.15	-	0.10	1.50	1.20	5.59		
10	6	52	6	1	19	0.60	0.60	0.50	0.30	0.25	0.10	0.15	0.07	-	1.70	1.20	5.47		
10	6	52	6	1	7	0.35	0.35	0.50	0.13	0.25	0.10	0.07	-	-	1.40	1.80	4.95		
10	6	52	6	1	8	0.60	0.60	0.50	0.13	0.25	-	0.15	-	-	1.50	1.20	4.93		
10	6	52	6	1	3	0.35	0.35	0.25	0.19	0.25	-	0.07	0.07	-	1.70	1.20	4.43		
10	6	52	6	1	2	0.35	0.35	0.25	0.07	0.25	-	-	0.07	-	1.80	1.20	4.34		
10	6	52	6	1	13	0.35	0.35	0.25	0.07	0.10	-	0.07	-	0.10	1.20	1.20	3.69		
10	6	53	4	1	10	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.40	0.20	0.20	0.50	1.70	2.00	9.30		PABL O ARE NAS
10	6	53	4	2	7	1.00	1.00	1.00	0.55	0.40	0.40	0.20	0.15	0.40	1.80	1.80	8.70		
10	6	53	4	2	3	1.00	1.00	1.00	0.55	0.50	0.50	0.25	0.20	0.50	1.80	1.20	8.50		
10	6	53	4	2	18	1.00	1.00	1.00	0.63	0.50	0.40	0.25	-	0.50	1.80	1.20	8.28		
10	6	53	4	2	9	1.00	1.00	1.00	0.30	0.40	0.10	0.20	-	0.40	1.70	2.00	8.10		
10	6	53	4	2	10	1.00	1.00	1.00	0.30	0.40	0.10	0.20	-	0.25	1.80	2.00	8.05		
10	6	53	4	2	8	1.00	1.00	1.00	0.30	0.40	-	0.20	0.07	0.40	1.80	1.80	7.97		
10	6	53	4	2	14	1.00	1.00	1.00	0.25	0.40	-	0.20	-	0.40	1.70	2.00	7.95		
10	6	53	4	2	11	1.00	1.00	1.00	0.30	0.50	0.10	0.25	-	0.40	2.00	1.20	7.75		
10	6	53	4	2	21	1.00	1.00	1.00	0.30	0.50	0.25	0.25	-	0.50	1.70	1.20	7.70		
10	6	53	4	2	12	1.00	1.00	1.00	0.25	0.50	-	0.25	-	0.40	2.00	1.20	7.60		
10	6	53	4	2	2	1.00	0.60	1.00	0.40	0.40	0.10	0.20	-	0.50	1.40	2.00	7.60		
10	6	53	4	1	1	0.85	0.60	0.75	0.40	0.40	0.10	0.15	0.07	0.40	1.70	2.00	7.42		
10	6	53	4	1	6	1.00	0.85	0.75	0.40	0.50	0.25	0.20	-	0.50	1.70	1.20	7.35		
10	6	53	4	1	9	1.00	0.60	0.50	0.40	0.40	0.25	0.07	-	0.50	1.70	1.80	7.22		
10	6	53	4	2	15	1.00	0.85	1.00	0.25	0.40	-	0.25	-	0.25	2.00	1.20	7.20		
10	6	53	4	2	16	1.00	0.85	1.00	0.25	0.40	-	0.20	-	0.25	1.80	1.20	6.95		
10	6	53	4	1	5	1.00	0.60	1.00	0.30	0.40	0.10	0.20	-	0.25	1.80	1.20	6.85		
10	6	53	4	1	15	0.60	0.60	0.50	0.40	0.25	0.25	0.15	0.07	0.25	1.70	2.00	6.77		
10	6	53	4	1	3	0.60	0.60	0.75	0.13	0.25	-	0.15	-	0.25	1.80	2.00	6.53		

10	6	53	4	1	4	1.00	0.35	1.00	0.25	0.40	-	0.15	-	0.25	1.80	1.20	6.40
10	6	53	4	2	17	0.85	0.85	0.75	0.19	0.40	-	0.15	-	0.25	1.70	1.20	6.34
10	6	53	4	1	12	0.60	0.35	0.75	0.30	0.10	0.10	0.07	0.07	0.25	1.50	2.00	6.09
10	6	53	4	2	1	0.60	0.35	0.50	0.30	0.25	-	0.15	-	0.25	1.50	2.00	5.90
10	6	53	4	1	2	0.60	0.35	0.50	0.13	0.25	-	0.07	-	0.25	1.70	2.00	5.85
10	6	53	4	1	13	0.60	0.35	0.50	0.13	0.10	0.10	0.07	0.07	0.25	1.50	2.00	5.67
10	6	53	4	1	14	0.60	0.35	0.50	0.30	0.10	0.10	0.07	0.07	0.25	1.70	1.50	5.54
10	6	53	4	2	22	0.60	0.35	0.50	0.25	0.10	-	0.15	-	0.10	1.40	2.00	5.45
10	6	53	4	1	11	0.35	0.35	0.75	0.19	0.10	-	0.07	-	0.10	1.50	2.00	5.41
10	6	53	4	2	13	0.60	0.35	0.50	0.07	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	0.60	4.19
10	6	53	4	3	12	1.00	0.85	1.00	0.80	0.50	0.40	0.25	0.25	0.40	1.80	2.00	9.25
10	6	53	4	3	13	1.00	0.85	1.00	0.80	0.50	0.40	0.25	0.25	0.40	1.80	2.00	9.25
10	6	53	4	3	15	1.00	0.85	1.00	0.30	0.40	-	0.25	-	0.40	1.80	2.00	8.00
10	6	53	4	3	14	1.00	0.60	1.00	0.30	0.25	-	0.25	0.07	0.40	1.80	2.00	7.67
10	6	53	4	3	10	0.85	0.60	1.00	0.30	0.25	0.10	0.15	0.07	0.25	1.80	2.00	7.37
10	6	53	4	3	20	0.85	0.60	1.00	0.30	0.40	-	0.15	-	0.25	1.80	2.00	7.35
10	6	53	4	3	3	0.85	0.85	0.50	0.30	0.25	0.10	0.20	-	0.40	1.80	2.00	7.25
10	6	53	4	3	16	0.85	0.85	0.75	0.19	0.25	-	0.15	-	0.40	1.80	2.00	7.24
10	6	53	4	3	11	0.85	0.35	1.00	0.30	0.25	0.10	0.07	0.07	0.10	2.00	2.00	7.09
10	6	53	4	3	19	0.85	0.60	0.75	0.19	-	0.40	0.15	-	0.25	1.80	2.00	6.99
10	6	53	4	3	22	0.60	0.60	0.75	0.30	0.25	0.25	0.15	0.07	0.25	1.50	2.00	6.72
10	6	53	4	3	4	0.35	0.35	1.00	0.30	0.25	0.10	0.15	-	0.10	2.00	1.80	6.40
10	6	53	4	3	26	0.60	0.35	0.75	0.30	0.25	0.10	0.07	-	0.25	1.40	2.00	6.07
10	6	53	4	3	25	0.60	0.60	0.50	0.30	0.10	0.10	0.07	0.07	0.10	1.80	1.80	6.04
10	6	53	4	3	9	0.35	0.35	1.00	0.30	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	1.80	5.87
10	6	53	4	3	18	0.60	0.35	0.50	0.13	-	0.25	-	-	0.25	1.70	2.00	5.78
10	6	53	4	3	5	-	-	1.00	0.25	0.25	-	0.07	-	-	2.00	1.80	5.37
10	6	53	4	3	2	0.35	0.35	0.25	0.07	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	2.00	5.09
10	6	53	4	3	8	-	-	1.00	0.19	0.10	-	-	-	-	1.80	1.80	4.89
10	6	53	4	3	7	0.35	-	0.50	0.13	0.25	-	-	-	-	1.80	1.80	4.83
10	6	53	4	3	6	-	-	0.75	0.19	0.25	-	-	-	-	1.80	1.80	4.79
10	6	53	4	3	1	-	-	0.75	0.20	-	-	-	-	-	1.80	1.80	4.55
10	6	54	2	2	10	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.40	0.25	0.25	0.50	2.00	2.00	9.70
10	6	54	2	1	20	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	1.80	2.00	9.60
10	6	54	2	1	15	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	2.00	1.80	9.60
10	6	54	2	1	9	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	1.80	2.00	9.60
10	6	54	2	1	16	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.20	0.50	1.80	1.80	9.35
10	6	54	2	1	19	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.40	0.25	0.25	0.50	1.80	1.80	9.30
10	6	54	2	1	21	1.00	1.00	1.00	0.55	0.50	0.40	0.25	0.20	0.50	1.80	2.00	9.20
10	6	54	2	1	11	1.00	1.00	1.00	0.55	0.50	0.40	0.25	0.20	0.40	1.80	1.20	8.30
10	6	54	2	1	12	1.00	1.00	1.00	0.55	0.50	0.40	0.25	0.25	0.25	1.80	1.20	8.20
10	6	54	2	1	14	1.00	1.00	1.00	0.30	0.40	0.40	0.25	0.07	0.10	1.80	1.20	7.52
10	6	54	2	2	11	0.60	0.60	0.75	0.40	0.25	0.25	0.15	0.15	0.25	1.80	2.00	7.20
10	6	54	2	1	4	0.60	0.60	0.50	0.40	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.80	1.20	5.85
10	6	54	2	1	7	0.60	0.60	0.50	0.30	0.25	0.25	0.07	-	0.10	1.80	1.20	5.67

LA VICTORIA

SAN BLAS

10	6	54	2	2	13	0.35	0.35	0.50	0.30	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	2.00	5.67	
10	6	54	2	2	2	0.60	0.35	0.75	0.40	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	5.47	
10	6	54	2	2	1	0.60	0.35	0.75	0.40	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	5.47	
10	e	54	2	2	7	0.60	0.60	0.75	0.40	0.25	-	0.15	0.07	0.10	1.80	0.60	5.32	
10	6	54	2	2	6	0.60	0.60	0.75	0.40	0.25	-	0.15	0.07	0.10	1.80	0.60	5.32	
10	6	54	2	2	3	0.35	0.60	0.75	0.40	0.25	0.10	0.15	-	0.10	1.80	0.60	5.10	
10	6	54	2	2	5	0.35	0.60	0.75	0.30	0.25	0.10	0.15	0.07	0.10	1.80	0.60	5.07	
10	6	54	2	1	5	0.35	0.35	0.25	0.40	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.72	
10	6	54	2	1	1	0.35	0.35	0.25	0.40	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.72	
10	6	54	2	1	2	0.35	0.35	0.25	0.40	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.72	
10	6	54	2	1	3	0.35	0.35	0.25	0.40	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.72	
10	6	54	2	2	8	0.35	0.35	0.75	0.30	0.10	0.10	0.07	0.07	0.10	1.70	0.60	4.49	
10	6	54	2	1	8	0.35	0.35	0.25	0.07	0.10	0.10	0.07	0.07	0.10	1.80	1.20	4.46	
10	6	54	2	2	14	0.35	0.35	0.50	0.30	0.10	0.10	0.07	0.07	0.10	1.80	0.60	4.34	
10	6	54	2	3	28	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	-	0.25	-	0.50	2.00	1.20	8.25	SAN JUAN DE DIOS
10	6	54	2	3	41	0.85	0.85	0.75	0.19	0.40	-	0.20	-	0.40	1.80	1.80	7.24	
10	6	54	2	3	38	0.85	0.85	0.75	0.19	0.40	-	0.20	-	0.40	1.80	1.80	7.24	
10	6	54	2	3	19	0.35	0.60	0.75	0.83	0.25	0.25	0.15	-	0.25	1.70	1.20	6.33	
10	6	54	2	3	20	0.60	0.60	0.75	0.40	0.25	-	0.15	-	0.25	1.80	1.20	6.00	
10	6	54	2	3	1	0.60	0.60	0.75	0.63	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	1.20	5.85	
10	6	54	2	3	34	0.35	0.35	0.75	0.19	0.25	-	0.07	-	0.10	1.80	1.80	5.66	
10	6	54	2	3	13	0.35	0.35	0.75	0.63	0.25	-	0.07	-	0.10	1.80	1.20	5.50	
10	6	54	2	3	37	0.35	0.60	0.25	0.13	0.25	-	0.15	-	0.10	1.80	1.80	5.43	
10	6	54	2	3	15	0.35	0.35	0.80	0.40	0.25	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	5.42	
10	6	54	2	3	40	0.35	0.35	0.50	0.13	0.25	-	0.07	-	0.10	1.80	1.80	5.35	
10	6	54	2	3	35	0.35	0.35	0.25	0.20	0.25	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.80	5.27	
10	6	54	2	3	27	0.35	0.35	0.50	0.40	0.25	0.10	0.15	-	0.10	1.80	1.20	5.20	
10	6	54	2	3	26	0.35	0.35	0.50	0.40	0.25	0.10	0.15	-	0.10	1.80	1.20	5.20	
10	6	54	2	3	23	0.35	0.35	0.50	0.40	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.97	
10	6	54	2	3	5	0.35	0.35	0.50	0.40	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.97	
10	6	54	2	3	12	0.35	0.35	0.50	0.40	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.87	
10	6	54	2	3	36	0.35	-	0.25	0.07	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	1.80	4.54	
10	6	54	2	3	6	0.35	0.35	0.25	0.40	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.50	1.20	4.42	
10	6	54	2	3	11	0.35	0.35	0.25	0.40	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.50	1.20	4.42	
10	6	54	2	3	29	0.35	0.35	0.25	0.40	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.70	0.60	4.02	
10	6	54	2	4	4	1.00	1.00	1.00	0.63	0.40	0.25	0.25	-	0.50	1.80	2.00	8.83	IRUG UINCHO
10	6	54	2	4	9	1.00	1.00	1.00	0.63	0.50	0.10	0.25	-	0.50	1.70	2.00	8.68	
10	6	54	2	4	15	1.00	1.00	0.75	0.63	0.40	0.10	0.25	-	0.50	1.80	2.00	8.43	
10	6	54	2	4	19	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	-	0.25	-	0.50	1.80	1.20	7.65	
10	6	54	2	4	3	0.85	0.85	0.75	0.63	0.40	0.10	0.20	-	0.40	1.80	1.20	7.18	
10	6	54	2	4	7	0.85	0.85	0.75	0.63	0.40	-	0.20	-	0.40	1.80	1.20	7.08	
10	6	54	2	4	14	0.85	0.85	0.75	0.40	0.40	-	0.20	-	0.40	1.80	1.20	6.85	
10	6	54	2	4	12	0.85	0.85	0.75	0.40	0.40	-	0.20	-	0.40	1.70	1.20	6.75	

10	6	54	2	4	13	0.85	0.85	0.75	0.40	0.40	-	0.20	-	0.40	1.70	1.20	6.75
10	6	54	2	4	20	0.85	0.85	0.75	0.30	0.40	-	0.20	-	0.40	1.70	1.20	6.65
10	6	54	2	4	16	0.85	0.60	1.00	0.19	0.25	-	0.20	-	0.25	1.80	1.20	6.34
10	6	54	2	4	1	0.60	0.60	0.75	0.63	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	1.20	5.85
10	6	54	2	4	3	0.60	0.60	0.50	0.40	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.70	1.20	5.75
10	6	54	2	4	22	0.60	0.60	0.50	0.40	0.25	-	0.15	-	0.25	1.70	1.20	5.65
10	6	54	2	4	17	0.60	0.60	0.50	0.13	0.25	-	0.15	-	0.25	1.70	1.20	5.38
10	6	54	2	4	23	0.35	0.35	0.25	0.63	0.10	-	0.07	-	0.10	1.40	1.20	4.45
10	6	54	2	5	5	1.00	1.00	1.00	0.30	0.50	0.40	0.25	-	0.50	1.70	2.00	8.65
10	6	54	2	5	2	1.00	1.00	1.00	0.30	0.50	0.40	0.25	-	0.40	1.70	2.00	8.55
10	6	54	2	5	7	0.85	0.85	0.75	0.30	0.40	0.40	0.25	-	0.40	1.80	2.00	8.00
10	6	54	2	5	4	0.85	0.85	0.75	0.30	0.40	0.10	0.20	-	0.40	1.50	2.00	7.35
10	6	54	2	5	1	0.60	0.85	0.75	0.30	0.25	0.10	0.15	-	0.40	1.80	2.00	7.20
10	6	54	2	5	12	0.60	0.60	0.50	0.30	0.25	-	0.15	-	0.25	1.70	2.00	6.35
10	6	54	2	5	13	0.35	0.35	0.25	0.20	-	-	0.07	-	0.10	1.80	2.00	5.12
10	6	54	2	5	3	0.35	0.35	0.25	0.20	0.10	-	0.07	-	0.10	1.70	2.00	5.12
10	6	54	2	5	11	0.35	0.35	0.25	0.20	0.10	-	0.07	-	0.10	1.40	2.00	4.82
10	6	55	3	1	17	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	2.00	2.00	9.80
10	6	55	3	2	5	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	2.00	2.00	9.80
10	6	55	3	1	14	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	1.80	2.00	9.60
10	6	55	3	2	6	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	1.80	2.00	9.60
10	6	55	3	2	4	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.50	0.25	0.15	0.50	1.80	2.00	9.50
10	6	55	3	1	15	1.00	1.00	1.00	0.55	0.50	0.50	0.25	0.25	0.50	1.80	2.00	9.35
10	6	55	3	1	6	1.00	1.00	1.00	0.80	0.50	0.40	0.25	-	0.50	1.80	2.00	9.25
10	6	55	3	1	13	1.00	1.00	1.00	0.55	0.50	0.50	0.20	-	0.50	1.80	1.80	8.85
10	6	55	3	1	9	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	0.40	0.25	-	0.50	1.80	1.80	8.65
10	6	55	3	1	18	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	-	0.15	-	0.50	2.00	2.00	8.55
10	6	55	3	2	8	1.00	0.85	1.00	0.55	0.40	0.25	0.25	0.15	0.40	1.80	1.80	8.45
10	6	55	3	1	5	1.00	1.00	1.00	0.55	0.50	0.25	0.25	0.15	0.50	1.80	1.20	8.20
10	6	55	3	2	3	0.60	0.85	0.75	0.40	0.40	0.25	0.15	-	0.25	1.80	1.80	7.25
10	6	55	3	1	12	0.60	0.60	0.50	0.40	0.25	0.25	0.15	-	0.25	1.80	1.80	6.60
10	6	55	3	2	10	0.35	0.60	0.75	0.40	0.25	0.10	0.07	-	0.25	1.80	1.80	6.37
10	6	55	3	2	11	0.60	0.60	0.50	0.30	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.80	1.80	6.35
10	6	55	3	1	16	0.60	0.60	0.50	0.63	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.80	1.20	6.08
10	6	55	3	2	14	0.35	0.35	0.75	0.40	0.10	-	0.07	-	0.25	1.80	1.80	5.87
10	6	55	3	2	7	0.60	0.60	0.50	0.40	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.80	1.20	5.85
10	6	55	3	2	16	0.35	0.35	0.75	0.30	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.80	5.72
10	6	55	3	1	1	0.60	0.35	0.50	0.40	0.25	-	0.15	-	0.25	1.80	1.20	5.50
10	6	55	3	2	17	0.35	0.35	0.50	0.30	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.80	5.47
10	6	55	3	2	15	0.35	0.35	0.50	0.30	0.10	-	0.07	-	0.10	1.80	1.80	5.37
10	6	55	3	1	10	0.35	0.35	0.25	0.40	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.80	5.32
10	6	55	3	1	11	0.35	0.35	0.25	0.30	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.80	5.22
10	6	55	3	1	4	0.35	0.35	0.25	0.63	0.10	-	0.15	-	0.25	1.80	1.20	5.08

SANT  
A  
CECI  
LIA

TUM  
BABI  
RO

10	6	55	3	1	2	0.35	0.35	0.25	0.30	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.62	CRUZ TOLA
10	6	55	3	2	1	0.40	0.35	0.25	0.30	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.30	1.20	4.17	
10	6	55	3	2	2	0.35	0.35	0.25	0.30	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.62	
10	6	55	3	3	4	0.85	0.85	1.00	0.80	0.25	-	0.15	-	0.25	1.80	1.20	7.15	
10	6	55	3	3	7	0.35	0.60	0.50	0.63	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.70	1.20	5.73	
10	6	55	3	3	2	0.35	0.35	0.50	0.40	0.25	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	5.12	
10	6	55	3	3	1	0.35	0.35	0.25	0.40	0.10	-	0.07	-	0.10	1.50	1.80	4.92	
10	6	55	3	4	7	1.00	0.85	1.00	0.40	0.50	0.25	0.25	-	0.40	1.80	1.80	8.25	SAN FRANCISCO DE TUMBABIRO
10	6	55	3	4	1	0.60	0.60	1.00	0.40	0.25	-	0.07	-	0.25	2.00	1.80	6.97	
10	6	55	3	4	11	0.60	0.60	1.00	0.40	0.25	0.20	0.15	-	0.10	1.80	1.20	6.30	
10	6	55	3	4	3	0.60	0.60	0.50	0.40	0.25	0.25	0.07	-	0.25	1.40	1.80	6.12	
10	6	55	3	4	5	0.60	0.6	0.50	0.40	0.25	0.25	0.15	-	0.25	1.80	1.20	5.40	
10	6	55	3	4	4	0.60	0.60	0.50	0.40	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.70	1.80	5.97	
10	6	55	3	4	9	0.35	0.35	0.50	0.40	0.10	-	0.07	-	0.10	1.70	0.60	4.17	
10	6	55	3	5	6	0.60	0.60	0.50	0.30	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.70	2.00	6.45	AJUMBUELA
10	6	55	3	5	5	0.60	0.60	0.50	0.30	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.80	1.80	6.35	
10	6	55	3	5	2	0.60	0.60	0.50	0.30	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.80	1.20	5.75	
10	6	55	3	5	1	0.60	0.60	0.50	0.07	0.25	-	0.15	-	0.25	1.80	1.20	5.42	
10	6	55	3	5	8	0.60	0.35	0.50	0.30	0.40	-	0.07	-	0.10	1.80	1.20	5.32	
10	6	55	3	5	4	0.35	0.35	0.25	0.30	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.80	5.22	
10	6	55	3	5	11	0.35	0.35	0.25	0.30	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.70	1.80	5.12	
10	6	55	3	5	10	0.35	0.35	0.25	0.30	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.70	1.80	5.12	
10	6	55	3	5	9	0.35	0.35	0.25	0.30	0.10	0.10	0.07	-	0.10	1.80	1.20	4.62	
10	6	55	3	5	12	0.35	0.35	0.25	0.07	0.10	-	0.07	-	0.10	1.70	1.20	4.19	
10	6	55	3	5	13	0.35	0.35	0.25	0.07	0.10	-	0.07	-	0.10	1.50	1.20	3.99	
10	6	55	3	6	2	1.00	1.00	1.00	0.40	0.50	0.40	0.25	0.25	0.50	1.70	2.00	9.00	CHIRIYACU
10	6	55	3	6	5	1.00	1.00	1.00	0.55	0.50	0.25	0.25	0.07	0.50	1.80	2.00	8.92	
10	6	55	3	6	13	0.60	0.60	1.00	0.40	0.50	-	0.15	-	0.25	1.70	2.00	7.20	
10	6	55	3	6	3	0.60	0.60	0.75	0.40	0.40	0.10	0.15	-	0.25	1.80	1.80	6.85	
10	6	55	3	6	1	0.60	0.60	0.50	0.40	0.25	0.10	0.15	0.07	0.25	1.80	2.00	6.72	
10	6	55	3	6	6	0.60	0.60	0.50	0.30	0.25	0.10	0.15	-	0.25	1.80	2.00	6.55	

En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en 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 ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente.

**TABLAS DE VALOR DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS PARROQUIA  
PARROQUIA URCUQUÍ**

<b>URCUQUÍ</b>	
<b>Zona de Valor</b>	<b>Valor por m2.</b>
01	\$80
02	\$70
03	\$60
04	\$55
05	\$50
06	\$45
07	\$35
08	\$10

<b>AZAYA</b>	
<b>Zona de Valor</b>	<b>Valor por m2.</b>
01	\$10

<b>SAN ANTONIO</b>	
<b>Zona de Valor</b>	<b>Valor por m2.</b>
01	\$20
02	\$10

<b>SAN VICENTE</b>	
<b>Zona de Valor</b>	<b>Valor por m2.</b>
01	\$20

<b>CUALTA - CHAMANAL</b>	
<b>Zona de Valor</b>	<b>Valor por m2.</b>
01	\$30
02	\$25
03	\$20

**PARROQUIA CAHUASQUI**

<b>CAHUASQUI</b>	
<b>Zona de Valor</b>	<b>Valor por m2.</b>
01	\$30
02	\$25
03	\$20
04	\$12

<b>SAN FRANCISCO DE SACHAPAMBA</b>	
<b>Zona de Valor</b>	<b>Valor por m2.</b>
01	\$2

**PARROQUIA BUENOS AIRES**

<b>BUENOS AIRES</b>	
<b>Zona de Valor</b>	<b>Valor por m2.</b>
01	\$20
02	\$15
03	\$12

**PARROQUIA PABLO ARENAS**

<b>PABLO ARENAS</b>	
<b>Zona de Valor</b>	<b>Valor por m2.</b>
01	\$30
02	\$25
03	\$20
04	\$15

<b>LA VICTORIA</b>	
<b>Zona de Valor</b>	<b>Valor por m2.</b>
01	\$8
02	\$4
03	\$2

**PARROQUIA SAN BLAS**

SAN BLAS	
Zona de Valor	Valor por m2.
01	\$50
02	\$40
03	\$30
04	\$25

SAN JUAN DE DIOS	
Zona de Valor	Valor por m2.
01	\$ 20
02	\$ 8
03	\$ 10

IRUGUINCHO	
Zona de Valor	Valor por m2.
01	\$ 25
02	\$ 20

SANTA CECILIA	
Zona de Valor	Valor por m2.
01	\$ 20

**PARROQUIA TUMBABIRO**

TUMBABIRO	
Zona de Valor	Valor por m2.
01	\$ 30
02	\$ 20
03	\$ 15

CRUZTOLA	
Zona de Valor	Valor por m2.
01	\$15

SAN FRANCISCO DE TUMBABIRO	
Zona de Valor	Valor por m2.
01	\$20
02	\$15

AJUMBUELA	
Zona de Valor	Valor por m2.
01	\$12
02	\$8

CHIRIYACU	
Zona de Valor	Valor por m2.
01	\$15
02	\$10

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra (Véase anexo de mapas de valores), se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio de la propiedad urbana.

Además, se debe considerar el valor de la propiedad que fuere actualizado en base a otras fuentes legales; como el valor de traslado de dominio, hipotecas, ventas directas y el valor de la propiedad declarado por parte del contribuyente, información que se sujetará al curso de la base legal correspondiente para la respectiva determinación del tributo.

**Cálculo de coeficientes de factores de ajuste.** - Para la determinación del valor individual del terreno se toman en cuenta algunos factores que inciden en su valor, como el uso del terreno, su ubicación, las condiciones físicas del terreno, etc. Los mismos que son los siguientes:

- a. Factor Frente
- b. Factor Fondo
- c. Factor Superficie
- d. Factor Topografía
- e. Factor Forma
- f. Factor Uso de suelo
- g. Factor Localización dentro de la manzana
- h. Factor Características del suelo

Cada uno de estos tiene un coeficiente de acuerdo a la incidencia de cada uno de ellos en el terreno.

**a. Factor Frente.** - Para el caso del Cantón Urcuquí, en el sector urbano se ha determinado que el LOTE TIPO tiene un área entre 200m<sup>2</sup>., determinándose un Frente de 10 m y un Fondo de 20m.

Con estos parámetros se considera un Frente Óptimo de entre 10m y 20m.

FACTOR FRENTE			
NO.	Desde (m)	Hasta (m)	Factor
1	0	10	0.99
2	10.001	20	1.00
3	20.001	26	1.01
4	26.001	32	1.02
5	32.001	38	1.03
6	38.001	45	1.04
7	Mayor a 45		1.05

Tabla 1

**b. Factor Fondo.** - Se determinaron los valores de acuerdo con el LOTE TIPO el mismo que se considera entre 20m a y 40m de Fondo.

FACTOR FONDO			
N°	Desde	Hasta (m)	Factor
1	0	10	0.97
2	10.001	20	0.98
3	20.001	40	1.00
4	40.001	60	0.94
5	60.001	80	0.93
6	80.001	100	0.92
7	Mayor a 100.001		0.90

Tabla 2

**c. Factor Superficie.** - En base a: los tamaños de los lotes, utilizamos el método del Arq. Borrero. Para el caso de los predios urbanos del cantón Urcuquí se determinó que el LOTE TIPO tiene una superficie de 250 m<sup>2</sup>.

FACTOR SUPERFICIE		
NO.	Superficie (m <sup>2</sup> .)	Factor
1	1 - 250.00	1.00
2	250.001-500.00	0.99
3	500.001-750.00	0.98
4	750.001-1000.00	0.97
5	1000.001-1500.00	0.95

6	1500 001-2000.00	0.93
7	2000 001-5000.00	0.90
8	5000.001-10000.00	0.85
9	Mayor a 10000.00	0.60

Tabla 3

**d. Factor Topografía.** - Este ajuste se realiza cuando existe una diferencia considerable entre el nivel del terreno con el nivel de la vía de acceso, el porcentaje o factor a utilizarse esta acorde a la tabla que a continuación se indica:

FACTOR TOPOGRAFÍA		
No.	Descripción	Factor
1	A nivel	1.00
2	Bajo Nivel	0.94
3	Sobre nivel	0.96
4	Escarpado arriba	0.92
5	Escarpado abajo	0.92
6	Accidentado	0.90

Tabla 4

**e. Factor Forma.** - Los predios pueden tener formas diversas, en el caso particular del cantón San Miguel de Urququí, se ha podido comprobar que las formas por lo general son regulares, pero para los casos donde la forma sea irregular se ha establecido los siguientes factores:

FACTOR FORMA		
No.	Descripción	Factor
1	Regular	1.00
2	Irregular	0.95
3	Muy Irregular	0.90

Tabla 5

**f. Uso del Suelo.** - Este valor se tomará los datos levantados en la ficha catastral. Y está en función al uso que se le da al Lote en estudio.

FACTOR USO DEL SUELO			
NO.	USO DEL SUELO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	VIVIENDA	PARTICULAR	1,00
2	VIVIENDA	COLECTIVA	1,00

3	GESTIÓN	INSTITUCIONAL PUBLICA	1,00
4	GESTIÓN	INSTITUCIONAL PRIVADA	1,00
5	MÚLTIPLE	RESIDENCIAL	1,00
6	MÚLTIPLE	COMERCIAL	1,00
7	MÚLTIPLE	INDUSTRIAL	1,00
8	MÚLTIPLE	EQUIPAMIENTO	1,00
9	COMERCIAL	COMERCIO	1,00
10	COMERCIAL	ALOJAM / ALIMENTACIÓN	1,00
11	COMERCIAL	CENTRO COMERCIAL	1,00
12	COMERCIAL	ARTESANAL	1,00
13	COMERCIAL	OTRO	1,00
14	INDUSTRIAL	TRATAMIENTO DESECHOS	1,00
15	INDUSTRIAL	PLANTA DE RECICLAJE	1,00
16	INDUSTRIAL	FABRICA	1,00
17	INDUSTRIAL	OTRO	1,00
18	EQUIPAMIENTO	EDUCACIÓN	1,00
19	EQUIPAMIENTO	CULTURA	1,00
20	EQUIPAMIENTO	SALUD	1,00
21	EQUIPAMIENTO	BIENESTAR SOCIAL	1,00
22	EQUIPAMIENTO	RECREACIÓN Y DEPORTES	1,00
23	EQUIPAMIENTO	RELIGIOSO	1,00
24	EQUIPAMIENTO	SEGURIDAD	1,00
25	EQUIPAMIENTO	ADMINISTRACIÓN PUBLICA	1,00
26	EQUIPAMIENTO	SERVICIOS FUNERARIOS	1,00
27	EQUIPAMIENTO	TRANSPORTE	1,00
28	EQUIPAMIENTO	INFRAEST. ESPECIAL	1,00
29	EQUIPAMIENTO	ESPECIAL	1,00

30	PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	LEGADO HISTÓRICO	0,80
31	PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	VALOR PATRIMONIAL	0,80
32	PRESERVACIÓN PATRIMONIAL	OTRO	0,80
33	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	BOSQUE PROTECTOR	0,40
34	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	QUEBRADA	0,40
35	PROTECCIÓN ECOLÓGICA	VEGETACIÓN NATURAL	0,40
36	AGRÍCOLA	SI	0,75
37	SIN USO	SIN USO	0,95

Tabla 6

**REBAJA DEL AVALUÓ DEL TERRENO POR CONSIDERARSE AGRÍCOLA**

En vista de que el Cantón tiene una vocación agrícola; y, con la finalidad de incentivar la producción agrícola como un medio de sustento, se podrá considerar un predio dentro del área urbana como de producción agrícola, los cuales podrán ser beneficiarios de la rebaja del 25 % del valor del avaluó del suelo urbano; siempre y cuando cumpla con las siguientes características y requisitos:

- a) Solicitud dirigida al Sr. Alcalde, en el indicará que el predio se encuentra en producción agrícola al menos los dos últimos años previo a la petición.
- c) Presentar una certificación de la Junta Administradora de Agua de Riego correspondiente, en el que se detalle: el caudal y o periodo de tiempo de abastecimiento del servicio.
- d) Que el área del terreno sea igual o superior a 2.500,00 m2.
- e) Ser propietario del terreno (se adjuntará copia de la escritura debidamente registrada y el certificado de gravamen actualizado).

**g. Factor Características del suelo.** - Dependiendo del tipo de terreno, el predio podrá ser categorizado por característica del suelo de la siguiente manera:

FACTOR CARACTERÍSTICA DEL SUELO		
NO.	Descripción	Factor
1	Seco	1 00
2	Inundable	0.90
3	Cenagoso	0.90
4	Húmedo	0.95

Tabla 7

**h. Factor Localización dentro de la Manzana.** - Dependiendo de su ubicación, el predio podrá ser premiado o castigado de acuerdo a las siguientes características:

FACTOR LOCALIZACIÓN DENTRO DE LA MANZANA		
NO.	Descripción	Factor
1	Esquinero	1,05
2	En Cabecera	1,05
3	Intermedio Un Frente	0,98
4	intermedio dos Frentes	1,00
5	En L	1,00
6	En T	1,00
7	En Cruz	1,00
8	Manzanero	1,05
9	Manzanero Triangular	1,05
10	En Callejón	0,95
11	Interior	0,95

Tabla 8

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

### Valoración del Suelo en el Área Urbana

**a) Valoración del suelo.** - La valoración económica final de un predio se calculará con la siguiente expresión:

$$[AT] = [ST] \times [VUS] \times [FA]$$

En donde:

[AT] = Avalúo del Terreno

[ST] = Superficie del terreno, en m<sup>2</sup>.

[VUSs] = Precio unitario base del predio

[FA] = Factor resultante

Siendo los datos factores endógenos los siguientes:

Ff = Factor Frente

Fp = Factor Fondo

Ft = Factor Topografía

Ffo = Factor Forma

Fl = Factor Localización en manzana

Fs = Factor Superficie

Fcs = Factor Características de suelo

Fus = Factor de uso de suelo

**b) Valor de edificaciones**

**Tipos de edificación encontrados según su uso.** - Los sistemas constructivos difieren entre una tipología funcional y otra, por la naturaleza de su diseño arquitectónico, estructural e instalaciones. Por tanto, sus costos son diferentes. Ello implica establecer una primera clasificación general de las edificaciones según su uso.

En el cantón San Miguel de Urcuquí, se han identificado las siguientes tipologías fundamentales:

**Vivienda**

Vivienda residencial

Vivienda en edificios (departamentos)

**Gestión y servicios**

Oficinas

Banco-Financiera

**Comercial**

Almacén-comercio menor

Hoteles

Hostales

Restaurantes

Múltiple

Comercial-Vivienda

**Industrial**

Bodegas

Gasolineras

**Deportiva**

Canchas abiertas

Locales deportivos cerrados

**Tipologías de edificación según su sistema constructivo.** - En cada tipología funcional se emplean diferentes sistemas constructivos, lo que, enfatizando nuevamente, incide en los costos de la edificación, elevándolos o bajándolos. Estos sistemas serán plenamente identificados en la investigación. En esta etapa se describe un cuadro básico inicial de sistemas constructivos, resultante de las observaciones preliminares de campo:

TIPOLOGÍA FUNCIONAL	ALTERNATIVA DE SISTEMAS
<b>Vivienda</b>	
Vivienda residencial	
Vivienda aislada en lotes	Madera/ Mixta (Madera-bloque-ladrillo), HA
Vivienda en edificios	HA
<b>Gestión y servicios</b>	
Oficinas	Mixta/HA
Banco-Financiera	HA
<b>Comercial</b>	

Almacén-comercio menor	Mixta/HA
Hoteles	HA
Hostales	Mixta/HA
Restaurantes	Mixta/HA
<b>Múltiple</b>	
Comercial-Vivienda	Mixta/HA
<b>Industrial</b>	
Bodegas	Estructura Metálica/HA
Gasolineras	Estructura Metálica/HA
<b>Deportiva</b>	
Canchas abiertas	
Locales deportivos cerrados	Estructura Metálica/HA

**El precio unitario base de edificaciones.** - Se establecerá para cada tipología funcional y constructiva un precio por m<sup>2</sup>., como resultado de la elaboración de un presupuesto de construcción, asumiendo la hipótesis de que corresponde a una edificación nueva que, teóricamente, reemplazaría, la edificación a proceso de avalúo.

El paso previo es realizar una evaluación de muestras de las construcciones existentes en el cantón Urcuquí, extrayendo unidades muestrales de cada una de las zonas homogéneas antes determinadas, aplicando el mismo mecanismo estadístico de selección de predios explicado para valoración del suelo.

A continuación, se determinará con la precisión que permita el universo investigado, los patrones de uso de las construcciones. Al mismo tiempo se analizarán y clasificarán los sistemas constructivos empleados.

El siguiente paso será establecer, el prototipo de edificación por cada tipología funcional y constructiva, creando una matriz de rubros para individualizar igualmente cada presupuesto.

Establecidos los prototipos de edificación y hasta las tipologías que sean viables, se recopilará, un conjunto muestral de presupuestos reales de proyectos similares. Sus precios unitarios, depurados estadísticamente, servirán para aplicar a los presupuestos preparados para cada tipología.

Una vez definidos los presupuestos de investigación, se establecerá el Precio unitario base para cada tipología.

Dado que el presupuesto se desglosa en rubros, posteriormente se distribuirá el costo total de la edificación organizando el presupuesto en tal forma que identifiquemos y agrupemos aquellos rubros que forman parte de un componente constructivo principal de la edificación.

Estos componentes deben ser, a su vez, analizados en función de la práctica constructiva local, de ir construyendo por partes las edificaciones. Así:

**Estructura:**

- a. Cimentación
- b. Contra piso
- c. Columnas de primera planta
- d. Gradadas de primera planta
- e. Losa de entrepiso
- f. Columnas de segunda planta,
- g. Gradadas de segunda planta (si las tiene para acceso a terraza)
- h. Losa de cubierta
- i. instalaciones de descarga Aguas servidas y Aguas Humas (un porcentaje)
- j. Instalaciones de agua potable (un porcentaje)
- k. Instalaciones eléctricas (un porcentaje)
- l. Rellenos
- m. Paredes (de ladrillo, de bloque) de primera planta
- n. Enlucidos de primera planta
- o. Paredes (de ladrillo, de bloque) de segunda planta
- p. Enlucidos de segunda planta
- q. Instalaciones de descarga Aguas servidas y Aguas lluvias (un porcentaje por planta)
- r. Instalaciones de agua potable (un porcentaje por planta)
- s. instalaciones eléctricas (un porcentaje por planta)

**Acabados:**

1. Pintura en primera planta
2. Pintura en segunda planta
3. Instalaciones de descarga Aguas servidas y Aguas lluvias (porcentaje final por planta)
4. Instalaciones de agua potable (porcentaje final por planta)
5. Instalaciones eléctricas (porcentaje final por planta)

De esta forma, se podrá obtener una, medida del porcentaje de distribución del costo total de construcción en cada componente constructivo por tipología. Se extenderá el análisis a fin de calcular un costo por m<sup>2</sup>. para cada piso, o para cada estado constructivo de la edificación, utilizando la información consignada en la Ficha Predial Urbana (FPU). Así, al catastrar una edificación que por el momento tiene una planta, se puede calcular el valor de esa planta y así sucesivamente.

**Factores endógenos de modificación del precio unitario base de edificación.** - Se aplicarán factores por edad de la construcción y por estado de conservación de la construcción.

Para la aplicación de estos factores se tomará la información de la FPU, cuya información se recaba de entre los siguientes componentes:

- a. Etapa de construcción
- b. En planos
- c. En estructura
- d. En acabados
- e. Terminada
- f. Estado de conservación
- g. Muy Bueno
- h. Bueno
- i. Regular
- j. Malo
- k. Obsoleto

**Valoración de edificaciones en el área urbana.** - La valoración de las edificaciones se realizará de acuerdo a la metodología determinada en la presente ordenanza.

**Marco conceptual de la metodología de valoración.** - El objetivo es aplicar, en función del método del costo de reposición, un procedimiento de avalúo en lo posible generalizable para todos los predios catastrados que tienen edificaciones.

**Tipologías constructivas.** - Del análisis de las edificaciones existentes en la base catastral urbana, se han identificado varios sistemas constructivos que se utilizan de manera sistemática y preponderante. Los sistemas constructivos detectados constituyen parte importante de la historia del desarrollo y crecimiento de los centros urbanos del cantón San Miguel de Urcuquí.

La oferta en el mercado de nuevos productos y materiales de construcción inducen a la aplicación de renovados diseños en la arquitectura, así como la generación de nuevas técnicas constructivas tanto en hormigón armado como en estructura metálica, modificando cada vez el paisaje urbano. No por ello han dejado de existir los sistemas tradicionales como las viviendas sencillas de madera o de estructura autosoportante y cubiertas de zinc.

A continuación, se describen las tipologías constructivas propiamente dichas, mismas que servirán para establecer el valor final de las edificaciones:

TIPOLOGÍAS					
TIPOLOGÍA	COLUMNA	VIGA	PARED	ENTREPISO	CUBIERTA
<b>1- HORMIGÓN ARMADO</b>	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Bloque	Hormigón Armado	Losa de Hormigón
			Hormigón Prefabricado	S/I	S/I
		Acero (Hierro, Cercha, Metal)	Ladrillo/ Bloque	No tiene	Asbesto Cemento
			Adobe/Tapial		
			Piedra		Zinc
<b>2-ACERO</b>	Acero (Hierro, Cercha, Metal)	Acero (Hierro, Cercha, Metal)	Bloque	Placa Colaborante	Steel panel/Galvalumen
			Hormigón Prefabricado	No tiene	Zinc
		Madera común	Ladrillo	S/I	No tiene
		Otro	Metal/Malta	Madera común	Asbesto Cemento
			Adobe/Tapial	Otro	S/I
			Piedra		
			Aluminio		
			Otro		
		No tiene			

<b>3-SOPORTANTE</b>	Otro	No tiene	Ladrillo	Madera Común	Madera
	No tiene	Madera común	Adobe/Tapial	Madera con Tratamiento	Asbesto Cemento
		Madera con Tratamiento	Bloque	No tiene	Teja común
			Piedra		Zinc
			Madera		Teja vidriada
					No tiene
<b>4-MADERA</b>	Madera común	Madera común	Madera	Madera común	Madera
	Madera con Tratamiento	Madera con Tratamiento	Caña	Madera con Tratamiento	Asbesto Cemento
			Bahareque	No tiene	Teja Común
			No tiene		Zinc
					No tiene
					Teja vidriada
					Otro
<b>5-MIXTA HORMIGÓN</b>	Hormigón Armado	Acero (Hierro, Cercha, Metal)	Bloque	Madera común	Madera
	Otro	Madera común	Ladrillo	Madera e/tratamiento periódico	Asbesto Cemento
	Acero (Hierro, Cercha, Metal)	No tiene	Adobe	No tiene	Teja Vidriada
	Ladrillo/bloque	Aluminio	(Adobe/Tapial/Ladrillo/ Bloque]		Zinc
			Otro		Teja Común
			S/1		No tiene
			Metal/Malla		
			Hormigón Prefabricado		
			Piedra		
		No tiene			
<b>6-MIXTA MADERA</b>	Madera común	Madera común	Ladrillo		Madera
	Madera con Tratamiento	Madera con Tratamiento	Adobe / Tapial		Asbesto Cemento
	(Adobe / Tapial/Ladrillo/Bloque)	Acero (Hierro, Cercha, Metal)	Bloque		Teja Común
	Otro	No tiene	Piedra		Zinc
			Metal/ Malla		No tiene
		S/I			Palma/Paja

			Otro		Steel panel / Galvalumen
					S/I
					Otro

**Tipologías constructivas y precios unitarios de construcción terminada.** - Para cada tipología constructiva se ha ponderado un costo directo por metro cuadrado. Los precios unitarios de esta tabla consideran la edificación terminada e incluyen acabados. De acuerdo a la calificación tipológica de la edificación, se aplica la siguiente tabla de tipologías y precios unitarios:

TABLA DE TIPOLOGÍAS Y PRECIOS UNITARIOS POR m2.		
TIPOLOGÍA	A	B
	1-2 PLANTAS	3-o MAS PLANTAS
T4	\$ 90	
T3	\$ 100	
T6	\$ 180	
T5	\$ 220	
T2	\$ 240	
T1	\$ 280	\$ 380

**Asignación de precios unitarios para edificaciones en proceso de construcción.** - Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbana, se aplicará, para cada elemento constructivo sin terminado y consignado en la ficha catastral, la siguiente tabla de porcentajes de avance de inversión en relación al precio unitario de la edificación:

INCIDENCIA RELATIVA DE COMPONENTES CONSTRUCTIVOS EN RELACIÓN POR m2. POR TIPOLOGÍA							
NUMERO	COMPONENTES CONSTRUCTIVOS	T1	T2	T3	T4	T5	T6
1	COLUMNAS	18%	16%	12%	18%	12%	15%
2	VIGAS	3%	6%	3%	10%	12%	12%
3	PARED	6%	20%	45%	30%	8%	10%
4	ENTREPISO	3%	8%	6%	5%	6%	6%
5	CUBIERTA	20%	14%	12%	23%	18%	16%
6	PISOS	15%	12%	6%	5%	16%	15%

7	PUERTAS	12%	4%	3%	2%	6%	16%
8	VENTANAS	6%	15%	4%	2%	8%	18%
9	TUMBADOS	5%	6%	3%	2%	6%	4%
10	INST. ELÉCTRICAS	4%	13%	2%	1%	12%	2%
11	INST. SANITARIAS	4%	3%	2%	1%	3%	3%
12	NO. DE BAÑOS	4%	3%	2%	1%	3%	3%
<b>TOTAL (%)</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>

**Vida útil de las edificaciones y valor residual.** - Este cuadro que a continuación se presenta proviene de un análisis realizado y está en función del tipo de construcción y de la vida útil que se considera para este tipo de construcciones; obtenida de las distintas fuentes tal como de la cámara de la construcción y libros especialistas en el tema.

El concepto distinto al de vida física de las edificaciones, se refiere a la. Vida útil y el valor residual se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:

<b>VIDA ÚTIL DE LAS CONSTRUCCIONES Y RESIDUO SEGÚN ESTRUCTURA</b>			
<b>ESTRUCTURA</b>	<b>CONSTRUCCIÓN</b>	<b>VIDA ÚTIL</b>	<b>% RESIDUAL</b>
1-HORMIGÓN ARMADO	EDIFICIOS	70	40
2-ACERO	EDIFICIOS	70	40
3-SOPORTANTE	CASAS	40	35
4-MADERA	CASAS	40	35
5-MIXTA HORMIGÓN	CASAS	70	35
6-MIXTA MADERA	CASAS	40	35
NA	CASAS	40	5

**Factores de depreciación.** - con la finalidad de determinar el factor de depreciación por estado de conservación, se aplicará la siguiente tabla:

<b>FACTOR DE CONSERVACIÓN</b>		
<b>NO.</b>	<b>Descripción</b>	<b>Factor</b>
1	Muy Bueno	1.00
2	Bueno	0,9
3	Regular	0,8
4	Malo	0,6
5	Obsoleto	0

Se consideran nuevas las edificaciones construidas en los últimos dos años. Factor de depreciación por edad de la construcción o edificación. – Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$D = \left[ \left( \frac{E}{Vu} \right) + \left( \frac{E}{Vu} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %

E = Edad de la construcción = (2017 ~ año de la construcción [año de Remodelación])

Vu = Vida útil según tipología

**Factor uso de la construcción.** - A partir del precio unitario base de la tipología constructiva, se modificará el precio de una edificación de acuerdo a su uso o destino económico.

Y los factores de acuerdo con el uso de la edificación se aplican de acuerdo la siguiente tabla:

FACTOR USO DE LA CONSTRUCCIÓN		
Nro.	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	ALMACÉN-COMERCIO MENOR	1,00
2	AUDITORIO/AULA	1,00
3	BALCÓN-TERRAZA	1,00
4	BANCO/FINANCIERA	1,00
5	BATERÍA SANITARIA	1,00
6	BODEGA COMERCIAL/INDUSTRIAL	1,00
7	BODEGA	1,00
8	CANCHA DEPORTIVA	1,00
9	CASA-VIVIENDA	1,00
10	CASA BARRIAL(COMUNAL)	1,00
11	CEMENTERIO	1,00
12	CENTRO CULTURAL	1,00
13	CENTRO DE SALUD	1,00
14	CENTRO ASISTENCIA SOCIAL	1,00
15	CENTRO EDUCACIÓN INICIAL	1,00
16	CLÍNICA	1,00
17	CONVENTO	1,00
18	CUARTO DE MAQUINAS	1,00
19	ESCENARIO DEPORTIVO	1,00
20	ESTACIÓN DE BOMBEROS	1,00
21	ESTACIÓN DE COMBUSTIBLE	1,00

22	FUNERARIA	1,00
23	GALPÓN	1,00
24	GARITA GUARDIANA	1,00
25	GIMNASIO	1,00
26	HOSPITAL	1,00
27	HOSTAL	1,00
28	HOSTERÍA	1,00
29	HOTEL	1,00
30	IGLESIA/CAPILLA	1,00
31	LAVANDERÍA	1,00
32	LAVADORA DE AUTOS	1,00
33	MECÁNICA	1,00
34	MERCADO	1,00
35	MIRADOR	1,00
36	MOTEL	1,00
37	OFICINA	1,00
38	PARQUE	1,00
39	PARQUEADERO CUBIERTO	1,00
40	PARQUEADERO DESCUBIERTO	1,00
41	PLANTA/TRATAMIENTO AGUA	1,00
42	PLAZA DE TOROS	1,00
43	RECLUSORIO	1,00
44	RECREATIVO ABIERTO	1,00
45	RECREATIVO CUBIERTO	1,00
46	RETEN POLICIAL	1,00
47	RESTAURANTE	1,00
48	SALA DE CULTO	1,00
49	SUBCENTRO DE SALUD	1,00
50	SUPERMERCADO-MALL	1,00
51	TERMINAL TERRESTRE	1,00
52	UNIDAD EDUCATIVA	1,00
53	UPC	1,00
54	SIN USO	1,00

**Factor acabado.** - El tipo de acabado se utilizará los datos de la ficha-catastral de acuerdo a la siguiente tabla:

FACTOR TIPO DE ACABADOS		
NO.	Descripción	Factor
1	LUJO	1,10
2	BUENO	1,00
3	ECONÓMICO	0,90
4	BÁSICO- TRADICIONAL	0,80
5	NO TIENE	0,50

**Factor etapa de la construcción.** - La etapa de la construcción se utilizará los datos de la ficha predial urbana de acuerdo a la siguiente tabla:

FACTOR ETAPA CONSTRUCCIÓN		
NO.	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	EN PLANOS	0,00
2	EN ESTRUCTURA	0,60
3	EN ACABADOS	0,85
4	TERMINADA	1,00

**Adicionales constructivos.** - El avalúo de los adicionales constructivos se realizará aplicando los valores o precios unitarios de cada elemento constructivo que se adicione a la construcción.

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual para los adicionales constructivos se aplicará de acuerdo al Material.

El avalúo de los adicionales constructivos se realizará aplicando la siguiente tabla:

NO.	ADICIONAL CONSTRUCTIVO	PRECIO UNITARIO (\$)	VIDA ÚTIL (años)	RESIDUAL (%)
1	ALARMA COMUNITARIA	400,00	1	10
2	ASADERO O BBQ	30,00	10	10
3	ASCENSOR	20000,00	20	10
4	BOMBA HIDRONEUMÁTICA	0,00	5	10
5	CANCHA DEPORTIVA DE CEMENTO	50,00	1	10
6	CANCHA DEPORTIVA CÉSPED NATURAL	90,00	1	10
7	CANCHA DEPORTIVA CÉSPED SINTÉTICO	80,00	1	10

8	CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	35,00	1	10
9	CENTRAL TELEFÓNICA	1180,00	5	10
10	CERRAMIENTO/LADRILLO BLOQUE ENLUCIDO	40,00	5	10
11	CERRAMIENTO LADRILLO SIN ENLUCIR	25,00	5	10
12	CISTERNA	800,00	8	10
13	ESCALERA ELÉCTRICA	0,00	10	10
14	GAS CENTRALIZADO	0,00	10	10
15	MURO DE PIEDRA	60,00	3	10
16	CERRAMIENTO DE ADOBE	0,00	1	10
17	CERRAMIENTO HIERRO/MAMPOSTERÍA	50,00	10	10
18	CERRAMIENTO MALLA/MAMPOSTERÍA	40,00	10	10
19	SISTEMA CONTRA INCENDIO	500,00	5	10
20	SISTEMA DE VIGILANCIA	300,00	5	10
21	SISTEMA DE TRANSMISIÓN SATELITAL	0,00	5	10
22	PISCINA CUBIERTA	350,00	10	10
23	PISCINA DESCUBIERTA	250,00	5	10
24	PLANTA ELÉCTRICA	0,00	10	10
25	PORTÓN AUTOMÁTICO DE HIERRO	800,00	10	10
26	PORTÓN AUTOMÁTICO MADERA-HIERRO	900,00	10	10
27	RESERVORIO	600,00	2	10
28	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	1200,00	5	10
29	SISTEMA CLIMATIZACIÓN	0,00	5	10
30	SAUNA/TURCO/ HIDROMASAJE	1600,00	5	10
31	VÍAS Y CAMINOS	0,00	4	10
32	OTRO	0,00	0	0

**Procedimiento general de valoración de las edificaciones.** - A partir del costo de reposición las edificaciones se depreciarán por su estado de conservación y por desgaste por el paso del tiempo de su vida útil (o vida técnica), rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil.

El valor total de una edificación se determina con la aplicación de la siguiente expresión:

$$VT = (Ax PU\_Tipo x Fuso x (1-D) x Fcons x ((Fet+Fac)/2) + VA+IE$$

Dónde

[VT] = Valor total de la edificación

[A] = Área de la edificación a evaluar

[PU Tipo] = Precio unitario base de la edificación (en función de cada tipología)

[Fuso] - Factor por uso de la edificación

[Fac] = Factor por acabados

[D] = Factor por edad de la construcción

[Fcons] = Factor por conservación de la edificación

[Fet] = Factor por etapa de construcción

[VA] = Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos

[IE] = Suma de Instalaciones Especiales

**Art. 25.- 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. De acuerdo al Código Tributario, existen las siguientes bases imponibles:  $BI=0$ ;  $BI\neq 0$ ;  $BI=VP$ .

**Art. 26.- 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 edificados 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 edificados. 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. 27.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.** - Es el recargo del dos por mil (2‰) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

**Art. 28.- 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 SESENTA Y CINCO POR MIL (0,65‰).

**Art. 29.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un/a propietario/a posea varios predios evaluados 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. 30.- 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. 31.- 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. 32.- 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 diez por ciento (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. 33.- 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. 34.- 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; y,
2. Contribución adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

**Art. 35.- 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. 36.- 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. 37.- 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:

- 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**

*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 analizan 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 Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA)**, que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector agropecuario, 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 DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE  
URCUQUÍ**

No.	SECTORES	PRECIO BASE (\$)	SUPERFICIE PREDOMINANTE En Hás.
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1 CON RIEGO	22,813.00	5.0000 - 10.0000
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2 SIN RIEGO	12,739.00	5.0000 - 10.0000
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3 CON RIEGO	19,758.00	5.0000 - 10.0000
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4 SIN RIEGO	8,421.00	5.0000 - 10.0000
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.5 CON RIEGO	12,821.00	1.0000 - 5.0000
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.6 SIN RIEGO	5,076.00	1.0000 - 5.0000
7	SECTOR HOMOGÉNEO 6.4 SIN RIEGO	1,741.00	20.0000 - 50.0000
8	SECTOR HOMOGÉNEO 7.2 SIN RIEGO	100.00	1.0000 - 5.0000

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, que se expresa en el siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGÉNEO (SH)	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 DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1 CON RIEGO	36,020.53	31,618.02	27,215.51	22,813.00	18,410.49	14,007.98	9,605.47	5,202.96

SH 4.2 SIN RIEGO	18,400.7 8	16,176.5 7	14,558.8 6	12,739.0 0	9,705.90	8,088.25	5,257.37	3,639.71
SH 4.3 CON RIEGO	31,196.8 4	27,383.8 9	23,570.9 5	19,758.0 0	15,945.0 5	12,132.1 1	8,319.16	4,506.21
SH 4.4 SIN RIEGO	13,296.3 2	11,671.2 1	10,046.1 1	8,421.00	6,795.89	5,170.79	3,545.68	1,920.58
SH 5.5 CON RIEGO	25,084.5 7	22,018.6 7	18,952.7 8	15,886.8 9	12,821.0 0	9,755.11	6,689.22	3,623.33
SH 5.6 SIN RIEGO	9,623.25	8,460.00	7,614.00	6,662.25	5,076.00	4,230.00	2,749.50	1,903.50
SH 6.4 SIN RIEGO	4,4 76.86	3,929.69	3,382.51	2,835.34	2,288.1 7	1,741.00	1,193.83	646.66
SH 7.2 SIN RIEGO	375.00	329.17	283.33	237.50	191.67	145.83	100.00	54.17

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

<b>1.- GEOMÉTRICOS:</b>		
<b>1.1.</b>	<b>FORMA DEL PREDIO</b>	<b>1.00 A 0.98</b>
	REGULAR	
	IRREGULAR	
	MUY IRREGULAR	
<b>1.2.</b>	<b>POBLACIONES CERCANAS</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
	CAPITAL PROVINCIAL	
	CABECERA CANTONAL	
	CABECERA PARROQUIAL	
	<b>ASENTAMIENTOS URBANOS</b>	
<b>1.3.</b>	<b>SUPERFICIE Hás.</b>	<b>2.26 A 0.65</b>
	0.0001 a 0.0500	<b>2.26 A 0.65</b>
	0.0501 a 0.1000	
	0.1001 a 0.1500	

0.1501 a 0.2000	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.
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	

<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
PLANA	
PENDIENTE LEVE	
PENDIENTE MEDIA	
PENDIENTE FUERTE	
<b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
PERMANENTE	
PARCIAL	
OCASIONAL	
<b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>	<b>1.00 A 0.93</b>
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
LÍNEA FÉRREA	
NO TIENE	
<b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b>	
<b>5.1.- TIPO DE RIESGOS</b>	<b>1.00 A 0.70</b>
DESLAVES	
HUNDIMIENTOS	

VOLCÁNICO	
CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	
VIENTOS	
NINGUNA	
<b>5.2- EROSIÓN</b>	<b>0.985 a 0.96</b>
LEVE	
MODERADA	
SEVERA	
<b>5.3.- DRENAJE</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
EXCESIVO	
MODERADO	
MAL DRENADO	
BIEN DRENADO	
<b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b>	<b>1.00 A 0.942</b>
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, 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 HOMOGENEO

**FaGeo** = FACTORES GEOMÉTRICOS

**FaT** = FACTORES DE TOPOGRAFIA

**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 aplicarán los siguientes criterios:

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

## 2. Valor de edificaciones

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

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

**Rubro Edificación ESTRUCTURA**

<b>Columnas y Pilastras</b>	<b>Factor</b>
No Tiene	0.0000
Hormigón Armado	2.2274
Pilotes	1.4130
Hierro	1.1012
Madera Común	0.8033
Caña	0.6277
Madera Fina	0.5300
Bloque	0.4744
Ladrillo	0.4744
Piedra	0.5225
Adobe	0.4744
Tapial	0.4744

<b>Paredes</b>	<b>Factor</b>
No tiene	0.0000
Hormigón Armado	0.9314
Madera Común	1.0046
Caña	0.3740
Madera Fina	1.3083
Bloque	0.7757
Ladrillo	1.2005
Piedra	0.6679
Adobe	0,4943
Tapial	0.4943
Bahareque	0.3990
Fibro-Cemento	0.7011

<b>Escalera</b>	<b>Factor</b>
No Tiene	0.0000
Hormigón Armado	0.0449
Hormigón Ciclope	0.0851
Hormigón Simple	0.0269
Hierro	0.0352
Madera Común	0.0331
Caña	0.0251
Madera Fina	0.0890
Ladrillo	0.0177
Piedra	0.0098

<b>Vigas y Cadenas</b>	<b>Factor</b>
No tiene	0.0000
Hormigón Armado	0.7533
Hierro	0.4189
Madera Común	0.2900
Caña	0.1126
Madera Fina	0.6170

<b>Entre Pisos</b>	<b>Factor</b>
No Tiene	0.0000
Hormigón Armado	0.4190
1 Hierro	0.2390
Madera Común	0,1226
Caña	0.0439
Madera Fina	0.4220
Madera y Ladrillo	0.1604
Bóveda de Ladrillo	0.1481
Bóveda de Piedra	0.6233

<b>Cubierta</b>	<b>Factor</b>
No Tiene	0.0000
Hormigón Armado	1.9868
Hierro (Vigas Me	1.2134
Estéreo estructura	11.5647
Madera Común	0.7667
Caña	0.2080
Madera Fina	1.0001

**Rubro Edificación ACABADOS**

Revestimiento de Pisos	Factor
No tiene	0.0000
Madera Común	0,2150
Caña	0.0755
Madera Fina	1.4230
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.3444
Tierra	0.0000
Mármol	3.0103
Marmetón (Terrazo)	2.1072
Marmolina	1.3375
Baldosa Cemento	0.6520
Baldosa Cerámica	0.9061
Parquet	1.6695
Vinyl	0.6635
Duela	0.5684
Tablón / Gress	1.6695
Tabla	0.2119
Azulejo	0.6490
Cemento Alisado	0.3444

Revestimiento Interior	Factor
No tiene	0.0000
Madera Común	0.9209
Caña	0.3795
Madera Fina	3.5891
Arena-Cemento(Enlucido)	0.4419
Tierra	0.2314
Mármol	2.9950
Marmetón	2.1150
Marmolina	1.2350
Baldosa Cemento	0.6675
Baldosa Cerámica	1.2240
Azulejo	2.2799
Grafiado	1.0951
Champeado	0.6340
Piedra o ladrillo Ornamental	2.8851

Revestimiento Exterior	Factor
No tiene	0.0000
Madera Fina	0.4270
Madera Común	0.8040
Arena-Cemento (Enlucir)	0.2049
Tierra	0.1076
Mármol	1.1617
Marmetón	1.1617
Marmolina Baldosa	1.1617
Cemento	0.2227
Baldosa Cerámica	0.4060
Grafiado	0.5091
Champeado	0.2086
Aluminio	2.4279
Piedra o ladrillo Ornamental	0.7072
Cemento Alisado	2.4760

Revestimiento Escalera	Factor
No tiene	0.0000
Madera Común	0.0153
Caña	0.0150
Madera Fina	0.0288
Arena- Cemento	0.0089
Tierra	0.0039
Mármol	0.0415
Marmetón	0.0415
Marmolina	0.0415
Baldosa cemento	0.0181

Tumbados	Factor
No tiene	0.0000
Madera Común	0.4254
Caña	0.1610
Madera Fina	2.4039
Arena-Cemento	0.3579
Tierra	0.1550
Grafiado	0.3998
Champeado	0.3889

Cubierta	Factor
No Tiene	0.0000
Arena-Cemento	0.3014
Baldosa Cemento	0.7220
Baldosa Cerámica	0.7987
Azulejo	0.6490
Fibro Cemento	0.6967
Teja Común	0.7654
Teja Vidriada	1.4567
Zinc	0.4394
Polietileno	0.8165

Baldosa Cerámica	0.0623
Grafiado	0.3531
Champeado	0.3531
Piedra o Ladrillo ornamental	0.0479

Fibra Cemente	0.6630
Fibra Sintética	1.1291
Estuco	0.6381

Domos/Traslucido	0.8165
Ruberoy	0.8165
Paja- Hojas	0.1407
Cady	0.1170
Tejuelo	0.3960

Puertas	Factor
No tiene	0.0000
Madera Común	0.6066
Caña	0.0150
Madera Fina	1.2813
Aluminio	0.9996
Enrollable	0.7602
Hierro- Madera	0.0640
Madera Malta	0.0300
Tol Hierro	1.0898

Ventanas	Factor
No tiene	0.0000
Hierro	0.2679
Madera Común	0.1672
Madera Fina	0.5863
Aluminio	0.6699
Enrollable	0.2370
Hierro-Madera	1.0000
Madera Malla	0.0657

Cubre Ventanas	Factor
No tiene	0.0000
Hierro	0.1784
Madera Común	0.1028
Caña	0.0000
Madera Fina	0.5093
Aluminio	0.4042
Enrollable	0.5019
Madera Malla	0.0210

Closets	Factor
No tiene	0.0000
Madera Común	0.2659
Madera Fina	0.7253
Aluminio	0.7542
Tol Hierro	0.4351

### Rubro Edificación INSTALACIONES

Sanitarias	Factor
No tiene	0.0000
Pozo Ciego	0.1080
Canalización Aguas Servidas	0.0614
Canalización Aguas	0.0614
Canalización Combinado	0.1925

Baños	Factor
No tiene	0.0000
Letrina	0.0521
Baño Común	0.0695
Medio Baño	0.1007
Un Baño	0.1181
Dos Baños	0.1615
Tres Baños	0.3143
Cuatro Baños	0.4844
+ de 4 Baños	0.6372

Eléctricas	Factor
No tiene	0.0000
Alambre Exterior	0.4526
Tubería Exterior	0.4826
Empotradas	0.5032

PISCINAS		VALOR/ ESPECIFICACIONES m2.
PRIMER ORDEN	220.00	ALBERGA HORMIGÓN ARMADO CON RECUBRIMIENTO Y EQUIPAMIENTO (RECIRCULACIÓN Y TEMPERACIÓN)
SEGUNDO ORDEN	150.00	ALBERCA HORMIGÓN ARMA DO CON RECUBRIMIENTO SIN EQUIPAMIENTO (AGUA FRÍA)
TERCER ORDEN	96.00	ALBERCA HORMIGÓN ARMADO SIN RECUBRIMIENTO Y 00 SIN EQUIPAMIENTO

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P11, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso; y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 27.1581692; y la constante P2 en el valor de: 26.2528969; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2.) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación 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
11-22	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
27-18	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
22-22	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
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m<sup>2</sup> de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	%A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a 0.30	0

**Art. 38.- 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. 39.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un/a propietario/a 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. 40.- 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 cero punto ochenta por mil (0.80‰).

**Art. 41.- 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, prorrataando 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. 42.- 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.

**Art. 43.- VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

### DISPOSICIÓN GENERAL

**DISPOSICIÓN PRIMERA.** – Respecto de beneficios, exenciones o tratamientos especiales de las personas con discapacidad y personas adultas mayores, se estará conforme lo dispuesto en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores y en la Ley Orgánica de las Personas con Discapacidad.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se derogan todas las normas que se opongan a la presente ordenanza que hayan sido aprobadas con anterioridad, y de manera especial:

LA ORDENANZA MUNICIPAL No. 010-2023 CANTÓN URCUQUÍ: 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 2024-2025, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 1298 de fecha 18 de enero de 2024.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del cantón San Miguel de Urcuquí, a los 24 días del mes de diciembre de 2025.



Dr. Jorge Manrique Alomía, Mgs.  
**ALCALDE**  
**GOBIERNO AUTÓNOMO**  
**DESCENTRALIZADO MUNICIPAL**  
**SAN MIGUEL DE URCUQUI**



Abg. Jaime Andrade Valverde, Mgs.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**  
**MUNICIPAL DEL CANTÓN DE**  
**SAN MIGUEL DE URCUQUÍ**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.** - Abg. Jaime Andrade Valverde, en mi calidad de Secretario del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Urququí, **CERTIFICO** que la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027**”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón San Miguel de Urququí, en dos sesiones ordinarias del 17 de diciembre de 2025 y 24 de diciembre de 2025.

Urququí, 30 de diciembre de 2025.



Abg. Jaime Andrade Valverde, Mgs.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ**

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ.** - Urququí, el 30 de diciembre de 2025.- De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el artículo 322 inciso cuarto (4) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, cúmpleme remitir la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027**”, al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Miguel de Urququí, para su sanción y promulgación respectiva.

Urququí, 30 de diciembre de 2025



Abg. Jaime Andrade Valverde, Mgs.  
**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ**

Urcuquí, el 30 de diciembre de 2025, de conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, habiéndose observado el trámite y estando de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, SANCIONO expresamente la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027”**, y dispongo su promulgación para conocimiento de la ciudadanía Urcuquireña.



Dr. Jorge Manrique Alomía, Mgs.

**ALCALDE**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUI**

**CERTIFICACIÓN.** - La Secretaría del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de San Miguel de Urcuquí certifica, que el señor Dr. Jorge Manrique Alomía, Mgs., sancionó la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027”**, el 30 de diciembre de 2025, ordenándose su ejecución y publicación el Registro Oficial, Gaceta Oficial y Dominio Web Institucional. **Lo certifico.**

Urcuquí, al 30 de diciembre de 2025



Abg. Jaime Andrade Valverde, Mgs.

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE URCUQUÍ**



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](http://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.