

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Gualaquiza: De aprobación del plano del valor de la tierra y edificaciones urbanas y sus criterios de ajuste; que regirán para el avalúo catastral urbano durante el bienio 2026 - 2027 2
- Cantón Valencia: Que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2026 - 2027 19

FE DE ERRATAS:

CANTÓN LIMÓN INDANZA:

- A la publicación de la Ordenanza de aprobación del valor de la tierra urbana y rural y de las edificaciones, criterios de ajuste y las tarifas que regirán para el avalúo catastral urbano y rural durante el bienio 2026 - 2027, efectuada en la Edición Especial del Registro Oficial No. 840 de 26 de diciembre del 2025 46

**ALCALDÍA**

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2026 – 2027.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana, cada bienio", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir el plano del valor del suelo y las reglas para determinar el valor de los predios urbanos, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 264 manda: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: numeral 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales". Y en el inciso final del mismo artículo indica: "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales".

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios

urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que el Art. 502 hace referencia a la “Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

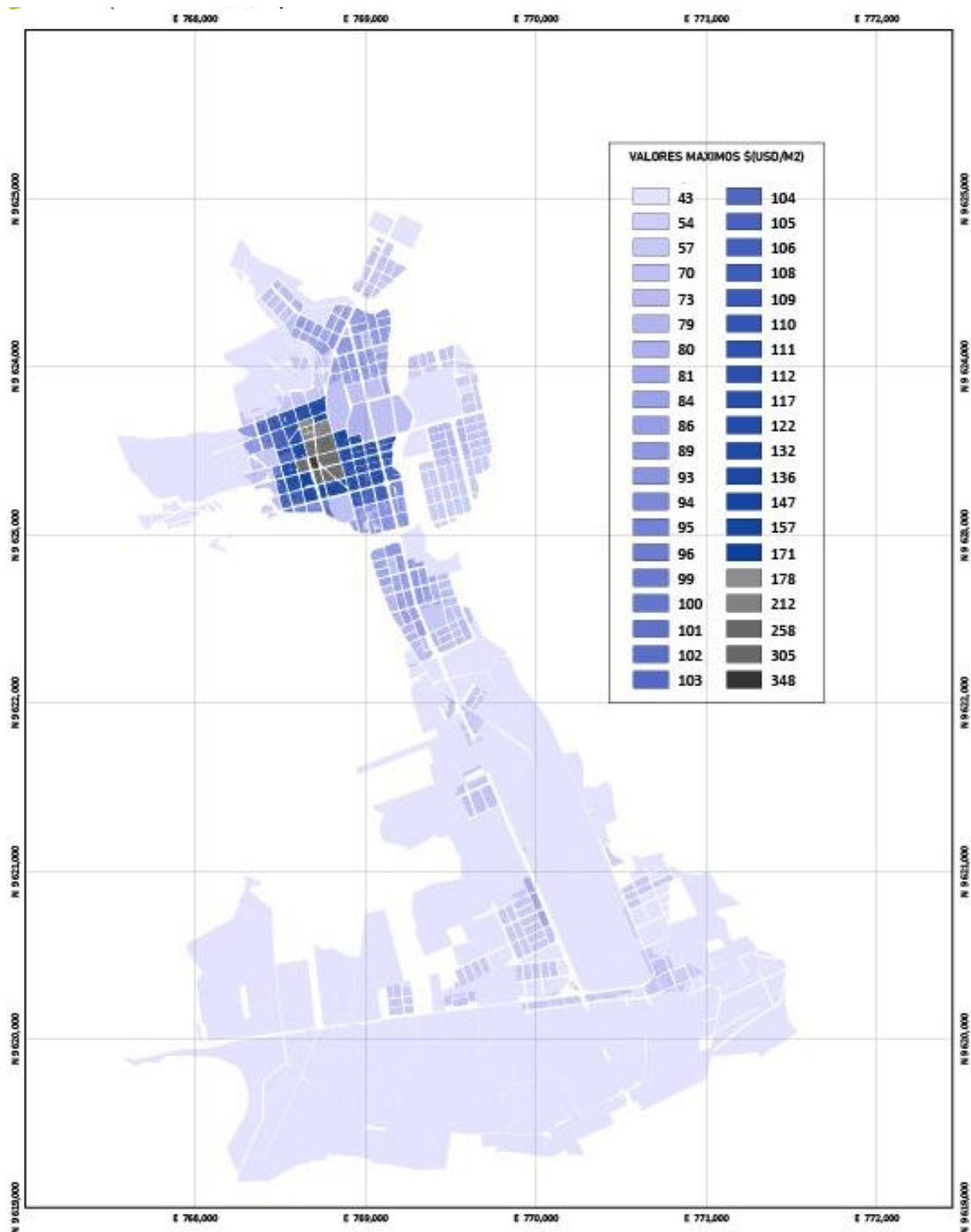
Que, para dar cumplimiento a las normas legales antes citadas, es indispensable establecer los planos de valor de la tierra urbana, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuarán el avalúo de los predios urbanos que registrará para el bienio 2026 – 2027 y,

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

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGISTRARÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2026 – 2027.

Art. 1.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO.-En cumplimiento de lo establecido en los artículos 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se aprueba el Plano del Valor del Suelo para las propiedades que están dentro del perímetro urbano de la ciudad de Gualaquiza, que comprende las parroquias urbanas Gualaquiza y Mercedes Molina, en función de sus características, localización y del valor de mercado y otros criterios técnicos previamente definidos, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada una de dichas áreas, conforme al plano de avalúo N° 1 y al listado de manzanas y sus valores máximos y mínimos que constan en la presente Ordenanza. Cabe señalar que los valores que constan en el plano de Avalúo de la Tierra Urbana y en su respectivo listado de manzanas, constituyen precios máximos y mínimos referenciales para cada manzana y por tanto, en la aplicación práctica a cada uno de los predios, se les asignará valores diferenciados entre sí de acuerdo a la dinámica del mercado de tierras y a sus características específicas, los cuales servirán para establecer el avalúo y la emisión de impuestos.

Plano de Avalúo N° 1 Distribución de los valores del suelo por metro cuadrado del área urbana del Cantón Gualaquiza.



Síntesis del Modelo Teórico del Avalúo General de la Tierra Urbana.

Punto de Mayor Valor: Se define así al punto donde se encuentra el mayor valor teórico por metro cuadrado de terreno urbano que es de USD 348 \$/m², este punto se encuentra en el sector ubicado en la intersección de las calles Gonzalo Pesantez y 12 de febrero y sirve de punto de

partida para el establecimiento del precio de los terrenos que se encuentren alrededor de este punto, el cual irá decreciendo a medida que se vayan alejando.

Área de Mayor Interés Comercial: Se definen así a los predios que se encuentran en la zona central de Gualaquiza, alrededor del punto de mayor valor. Se caracterizan por una fuerte presencia de uso comercial combinado con vivienda, gestión, servicios públicos y financieros, así como la presencia de equipamiento comunal como mercados, áreas recreativas, áreas verdes, comunicación y transporte, etc. Todo esto otorga al suelo un mayor valor en el mercado. El valor unitario base más alto para estas áreas es de USD 348 \$/m².

Áreas en Proceso de Urbanización: Son áreas que se caracterizan por un dominio del uso vivienda, se localizan en los lugares donde fueron aprobados los primeros proyectos de lotización del área urbana, exceptuando la zona central. Los niveles de consolidación y de dotación de servicios son medios y altos. El valor unitario base más alto para estas áreas es de USD 176 c/m².

Áreas en Proceso de Ocupación: Son aquellas zonas que están conformadas por proyectos de lotización que tienen un nivel de ocupación medio o bajo y el nivel de dotación de servicios es bajo o nulo en los casos de los proyectos de lotización recientes. También se encuentran en estas áreas predios de gran tamaño que sin necesidad de contar con proyectos de lotización aprobados empiezan a tener procesos básicos de ocupación. El valor unitario base más alto para estas áreas es de USD 117 c/m².

Áreas Periféricas o Urbano Marginales: Son aquellas zonas que no poseen proyectos de lotización o alguna forma de fraccionamiento que se asemeje a una estructura urbana, son zonas que rodean a las zonas en proceso de ocupación y que forman parte de la reserva de suelo para los futuros procesos de ocupación. El valor unitario base más alto para estas áreas es de USD 43 c/m².

Art. 2.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DE LOS LOTES DEL ÁREA URBANA. - Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Gualaquiza, se partirá del Valor Unitario Base asignado a cada manzana o sector donde se ubica cada lote, al cual se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LA TIERRA URBANA QUE SE APLICARÁN PARA EFECTUAR EL AVALÚO CATASTRAL PARA EL BIENIO 2026-2027.

Para el avalúo general masivo de las propiedades urbanas de la ciudad de Gualaquiza, al valor base del terreno se aplicarán los siguientes factores de ajuste, de acuerdo a los datos disponibles en la base de datos catastrales:

1. Criterios de Corrección por Condiciones de Edificabilidad de la Tierra	
Tabla de Factor 1	Criterio Correctivo por Tipo de Suelo (Tts)
Tabla de Factor 2	Criterio Correctivo por Relieve del Suelo (Trl)

2. Criterios de Corrección por Condiciones Funcionales al Lote	
Tabla de Factores 3	Criterio Correctivo por Usos del Suelo (Tus)
Tabla de Factores 4	Criterio Correctivo por Localización en la manzana y Fachadas (Tlf)
Tabla de Factores 5	Criterio Correctivo por Topografía (Ttop)

Tabla de Factores 6	Criterio Correctivo por Tipo de Calzada de la Vía de Acceso (Tcc)
Tabla de Factores 7	Criterio Correctivo por Tipo Implantación el lote (Timp)

3. Criterios de Corrección por Condiciones Formales del Lote	
Tabla de Factores 8	Criterio Correctivo por Tamaño del Lote (TEL)

4. Criterios de Corrección por Condiciones de Riesgo.	
Tabla de Factores 9	Criterio Correctivo por Riesgo Geológico y de Inundaciones (Trg)

5. Criterios de Corrección por Nivel de Servicios Básicos	
Tabla de Factores 10	Servicio de Agua Potable (Tap)
Tabla de Factores 11	Servicio de Energía Eléctrica (Tee)
Tabla de Factores 12	Alcantarillado (Talc)
Tabla de Factores 13	Servicio de Alumbrado Público (Tal)
Tabla de Factores 14	Servicio de Recolección de basura.(Trb)
Tabla de Factores 15	Servicio de Transporte Público. (Ttp)

TABLA N°1
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (Tts)

CÓDIGO	TIPO DE SUELO	COEFICIENTE
1.1	Sin Restricciones – Secos: Son áreas con aptitud para receptor asentamientos humanos sin problemas.	1.00
1.2	Cenagosos: Suelos con niveles medios de humedad.	0.988
1.3	Terrenos Inundables: Zonas con riesgo de inundación.	0.957
1.4	Suelos Inestables: Terrenos con riesgos geológicos medio y alto.	0.969
1.5	En proceso de Urbanización: Suelos con niveles de urbanización medio.	0.994
1.6	En proceso de Ocupación: Suelos con procesos básicos de ocupación.	0.951
1.7	Suelos Urbano Marginales: Suelos con usos no urbanos.	0.914

TABLA N° 2
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (TtrI)

CÓDIGO	RANGOS DE PENDIENTE		TIPO DE RELIEVE	COEFICIENTE
	Grados (°)	Porcentaje (%)		
2.1	0 – 5.7	0 – 10	Plano	1.00
2.2	5.7 – 11.3	10– 20	Ondulado	0.92
2.3	11.3 – 16.7	20 – 30	Accidentado	0.70
2.4	16.7 – 24.23	30 – 45	Quebrado	0.60
2.5	> 24.23	> 45	Muy Accidentado	0.50

TABLA N°3
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO DE SUELO (Tus)

CÓDIGO	USO DEL SUELO	COEFICIENTE
3.1	Sin Edificación o Vacante.	1.04
3.2	Edificación no habitada.	1.05
3.3	Edificación En construcción	0.95
3.4	Botadero de Basura / uso público.	1.25
3.5	Usos no Urbanos (agrícola, minas, etc.).	1.25
3.6	Industria, manufactura y artesanía.	1.15
3.7	Instalaciones de infraestructura (agua, electricidad, etc.)	1.05
3.8	Vivienda.	1.00
3.9	Comercio.	1.10
3.10	Comunicaciones (teléfono, correo, aeropuerto)	1.05
3.11	Establecimientos Financieros.	1.15
3.12	Administración Pública y Defensa.	1.00
3.13	Servicios Sociales y Comunes.	1.00
3.14	Diversión y esparcimiento (cine, piscinas, etc.).	1.10
3.15	Servicios Personales (zapatería, mecánica, etc.).	1.15
3.16	Equipamiento Comunal (parques, mercados, etc.).	0.95
3.17	Otros.	1.00

TABLA N°4
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN Y FACHADAS (TIf)

CÓDIGO	LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	NÚMERO DE FACHADAS HACIA VÍAS	COEFICIENTE
4.1	Lote Esquinero.	2	1.00
4.2	Lote Intermedio.	1 (lote tipo)	1.00
4.3	Lote Bifrontal.	2	1.03
4.4	Lote en Cabecera.	3	1.02
4.5	Lote Interior.	0	0.92
4.6	Lote en Callejón.	0	0.96
4.7	Lote Manzanero.	4 o más	1.04

TABLA N°5
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE

CÓDIGO	TIPO DE RELIEVE	COEFICIENTE
5.1	A Nivel.	1.00
5.2	Sobre Nivel.	0.99
5.3	Bajo Nivel.	0.98
5.4	Escarpado hacia arriba.	0.98
5.5	Escarpado hacia abajo.	0.98
5.6	Sin Información.	1.00

TABLA N°6
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE CALZADA DE LA VÍA DE ACCESO (Tcc)

CÓDIGO	TIPO DE CALZADA	COEFICIENTE
6.1	No Tiene.	0.97
6.2	Tierra.	0.98
6.3	Lastre.	0.99
6.4	Adoquín de piedra / Adocreto	1.00
6.6	Hormigón Asfáltico.	1.00
6.7	Hormigón Hidráulico.	1.00
6.8	Otro.	0.95

TABLA N°7
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE IMPLANTACION (Timp)

CÓDIGO	TIPO DE IMPLANTACION	COEFICIENTE
7.1	Continua sin retiro.	1.00
7.2	Continua con retiro.	1.00
7.3	Continua con portal.	1.00
7.4	Aislada sin retiro.	0.99
7.5	Aislada con retiro.	0.99
7.6	Otro.	0.99

TABLA N°8
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DE LOTE (Tel)

CÓDIGO	AREAS EN M2		COEFICIENTE
	DESDE	HASTA	
8.1	0.01	100.00	1.20
8.2	100.01	1000.00	1.00
8.3	1000.01	5000.00	0.85
8.4	5000.01	10000.00	0.65
8.5	10000.01	30000.00	0.56
8.6	30000.01	50000.00	0.47

8.7	50000.01	100000.00	0.40
8.8	100000.01	500000.00	0.30
8.9	500000.01	1000000.00	0.20
8.10	1000000.01	> 1000000.01	0.12

TABLA N°9
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RIESGO (Tap)

CÓDIGO	TIPO DE RIESGO	COEFICIENTE
9.1	Ninguno	1.00
9.2	Inundable hasta un 50%	0.60
9.3	Inundable más de un 50%	0.40
9.4	Zona de Deslizamiento.	0.50
9.5	Falla Geológica Leve	0.70
9.6	Falla Geológica Moderada	0.45
9.7	Falla Geológica Grave	0.10

TABLA N°10
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA POTABLE (Tap)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
10.1	No Tiene	0.960
10.2	Llave Pública	0.965
10.3	Carro Cisterna	0.965
10.4	Pozo, Vertiente	0.961
10.5	Río, Canal	0.962
10.6	Red Pública Tratada	1.00
10.7	Red Pública entubada	0.974

TABLA N°11
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA
(Tee)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
11.1	No Tiene	0.99
11.2	Planta Propia	0.99
11.3	Red Pública	1.00

TABLA N°12
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (Talc)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
12.1	No Tiene	0.96
12.2	A Cielo Abierto	0.96
12.3	Río o Quebrada	0.96
12.4	Red Pública	1.00
12.5	Pozo Séptico	0.98

12.6	Otro	0.96
-------------	------	------

TABLA N°13
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO
(Talc)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
13.1	No Tiene	0.99
13.2	Tiene	1.00

TABLA N°14
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE
BASURA (Trb)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
14.1	No Tiene	0.989
14.2	Permanente	1.00
14.3	Ocasional	0.995

TABLA N°15
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE PUBLICO
(Ttp)

CÓDIGO	TIPO DE SERVICIO	COEFICIENTE
15.1	No Tiene	0.983
15.2	Tiene	1.00

Art. 3.-AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA. -Avalúo que se lo determinara de acuerdo a la superficie por planta de cada bloque o edificación y según la composición y valores establecidos en la TABLA DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS Y SUS FACTORES (Tabla Nro. 16) utilizados en las edificaciones de la Ciudad de Gualaquiza.

TABLA N° 16
TABLA DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS Y SU FACTORES

CODIGO	MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
1	NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
3	ADOBE	24	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08
4	ALUMINIO	76	1.152	12.096	1.82	1.56	1.6	1.44
5	ASBESTO- FIBRO CEMENTO	47	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5
6	BAHAREQUE	36	1.056	11.088	1.4	1.32	1	1.08
7	BALDOSA	44	1.152	12.096	1.82	1.56	1.4	1.44
8	TIERRA	18	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08
9	BLOQUE	56	1.056	11.088	1.5	1.464	1	1.2
10	CEMENTO	48	1.056	11.088	1.38	1.5	1.25	1.32

12	CAÑA	13	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26
13	CERAMICA	53	1.248	13.104	1.96	1.68	1.5	1.56
15	FIBRA	130	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848
17	HIERRO	62	1.152	12.096	1.34	1.32	1.4	1.44
18	HORMIGON ARMADO	98	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44
19	HORMIGON SIMPLE	92	1.056	11.088	1.54	1.32	1.2	1.2
20	LADRILLO	62	1.152	12.096	1.5	1.5	1.25	1.32
21	MADERA	37	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2
22	PAJA/PALMA	11	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96
23	PARQUET	28	1.248	13.104	1.82	1.5	1	1.32
24	PIEDRA	45	1.152	12.096	1.75	1.5	1.3	1.32
25	TAPIAL	29	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32
26	TEJA COMUN	29	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2
27	TEJA	36	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32
28	TEJA VIDRIADA	43	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56
29	VINIL	58	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476
30	YESO	18	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344
31	ZING	28	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2
35	OTRO	23	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
38	Plycent	26	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56
39	MADERA FINA	54	1.248	13.104	1.89	1.62	1.4	1.62
40	MARMOL	84	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716
41	DUELA	28	1.056	11.088	1.75	1.5	1.2	1.5
42	TABLA	18	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2
43	HIERRO-MADERA	45	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5
44	ENROLLABLE	54	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38
45	MADERA MALLA	38	1.056	11.088	1.54	1.32	1.1	1.26
46	ARENA-CEMENTO	47	1.056	11.088	1.54	1.32	1.1	1.32
47	AZULEJO	53	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464
48	CHAMPEADO	28	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
49	TEJUELO	31	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44
50	ETERNIT	25	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32

Art.4.- COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÀREA URBANA. -Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones e instalaciones en la Ciudad de Gualaquiza, son los que constan en las tablas que siguen, identificadas para cada caso específico:

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

1. Criterios de corrección por condiciones de estabilidad de las edificaciones. (Ece)	
Tabla de Coeficientes 17	Criterio correctivo por antigüedad de las edificaciones. (Ea)
Tabla de Coeficientes 18	Criterio correctivo por estado de conservación de las edificaciones. (Cec)

2. Criterios de corrección por disponibilidad de instalaciones. (Edi)	
Tabla de Coeficientes 19	Criterio correctivo por número de baños. (Eb)
Tabla de Coeficientes 20	Criterio correctivo por instalaciones sanitarias. (Es)
Tabla de Coeficientes 21	Criterio correctivo por instalaciones eléctricas. (Ee)
Tabla de Coeficientes 22	Criterio correctivo por instalaciones especiales. (Ep)

TABLA N°17
COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

CÓDIGO	RANGOS DE EDAD		TIPOS DE CONSTRUCCIÓN					
				Mad/Bahareque				
				Mad/Adobe	Mad/Bloque	NT/ Bloque	Hierro/Bloque	H.A./Bloque
			Mad/C. Guadua	Mad/Mad	Mad/Ladrillo	NT/ Ladrillo	Hierro/Ladrillo	H.A./Ladrillo
			MAX 15	MAX 18	MAX 20	MAX 30	MAX 35	MAX 40
			AÑOS					
1	0	2	0.97	0.97	0.98	0.98	0.98	0.99
2	2	4	0.90	0.92	0.93	0.95	0.95	0.95
3	4	5	0.83	0.87	0.89	0.90	0.90	0.90
4	6	7	0.75	0.82	0.84	0.89	0.90	0.90
5	8	9	0.63	0.75	0.78	0.84	0.85	0.85
6	9	10	0.50	0.65	0.71	0.83	0.85	0.85
7	10	11	0.38	0.54	0.62	0.79	0.82	0.85
8	12	16	0.30	0.42	0.52	0.75	0.78	0.80
9	16	18	0.30	0.30	0.43	0.70	0.74	0.74
10	18	20	0.30	0.30	0.30	0.65	0.71	0.74
11	20	22	0.30	0.30	0.30	0.59	0.66	0.74
12	22	24	0.30	0.30	0.30	0.53	0.62	0.70
13	24	26	0.30	0.30	0.30	0.47	0.57	0.70
14	26	28	0.30	0.30	0.30	0.41	0.52	0.70
15	28	30	0.30	0.30	0.30	0.35	0.47	0.66
16	30	32	0.30	0.30	0.30	0.35	0.43	0.66
17	32	34	0.30	0.30	0.30	0.35	0.38	0.61
18	34	36	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.60
19	36	38	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.60
20	38	40	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.56

TABLA N°18
COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CÓDIGO	ESTADO DE CONSERVACIÓN	PORCENTAJE DE DEPRECIACIÓN	COEFICIENTE
18.1	Bueno	0.00	1.00
18.2	Regular	0.13	0.87
18.3	Malo	0.40	0.60
18.4	Obsoleto	0.70	0.30
18.5	En Construcción	0.00	0.00

CRITERIO CORRECTIVO POR NÚMERO DE BAÑOS

CÓDIGO	NÚMERO DE BAÑOS	COEFICIENTE
19.1	No tiene Baños.	0.964
19.2	1 Baño.	0.991
19.3	2 Baños.	1.00
19.4	3 Baños.	1.012
19.5	4 Baños.	1.036
19.6	Más de 4 Baños.	1.059
19.7	Medio Baño.	0.976
19.8	Letrina.	0.980
19.9	Común.	0.988

TABLA N°20**CRITERIO CORRECTIVO POR INSTALACIONES SANITARIAS**

CÓDIGO	TIPO DE INSTALACIÓN	COEFICIENTE
20.1	No Tiene.	0.919
20.2	Pozo Ciego.	0.937
20.3	Solo Aguas Servidas.	0.967
20.4	Solo Aguas Lluvias.	0.978
20.5	Red Combinada.	1.00

TABLA N°21**CRITERIO CORRECTIVO POR INSTALACIONES ELÉCTRICAS**

CÓDIGO	TIPO DE INSTALACIÓN	COEFICIENTE
21.1	No Tiene.	0.98
21.2	Alambre Exterior.	0.99
21.3	Tubería Exterior.	0.99
21.4	Empotrados.	1.00

TABLA N°22**CRITERIO CORRECTIVO POR INSTALACIONES ESPECIALES**

CÓDIGO	TIPO DE INSTALACIÓN	COEFICIENTE
22.1	No Tiene.	1.00
22.2	Ascensor.	1.239
22.3	Piscina.	1.179
22.4	Sauna – Turco.	1.048
22.5	Barbacoa.	1.024
22.6	Cancha de Tenis.	1.167
22.7	Cancha de Volley.	1.120
22.8	Otro.	1.120

LISTADO DE CLAVES DE MANZANAS CON VALORES UNITARIOS BASE MAXIMOS Y MINIMOS											
CLAVE MANZANA	MI N	MAX	CLAVE MANZANA	MI N	MAX	CLAVE MANZANA	MI N	MAX	CLAVE MANZANA	MI N	MAX
02-002-003-001	24	50	02-002-007-004	70	100	02-002-015-010	15	39	02-002-017-044	16	37
02-002-003-002	20	41	02-002-007-005	59	87	02-002-015-011	15	39	02-002-017-045	16	37
02-002-003-003	50	78	02-002-007-006	65	95	02-002-015-012	15	39	02-002-017-046	15	36
02-002-003-004	17	42	02-002-007-007	75	90	02-002-015-013	10	28	02-002-017-047	17	38
02-002-003-005	15	42	02-002-007-010	55	105	02-002-016-001	25	55	02-002-017-048	15	36
02-002-003-006	15	42	02-002-007-011	55	95	02-002-016-002	16	38	02-002-017-049	16	37
02-002-003-007	22	80	02-002-007-012	50	110	02-002-016-003	14	38	02-002-017-050	16	37
02-002-003-008	40	50	02-002-007-013	50	110	02-002-016-004	12	36	02-002-017-051	10	35
02-002-003-009	50	88	02-002-007-014	55	90	02-002-016-005	17	37	02-002-017-052	14	35
02-002-003-010	45	88	02-002-007-015	9	37	02-002-016-006	9	34	02-002-017-053	15	37
02-002-003-011	45	88	02-002-007-016	36	75	02-002-016-008	7	35	02-002-017-054	15	36
02-002-003-012	50	88	02-002-007-017	35	68	02-002-016-009	7	35	02-002-017-055	10	35
02-002-003-013	55	88	02-002-007-019	20	49	02-002-016-011	7	35	02-002-017-056	10	35
02-002-003-014	60	130	02-002-008-001	70	95	02-002-016-012	7	36	02-002-017-057	10	36
02-002-003-015	29	68	02-002-008-002	70	145	02-002-016-013	20	74	02-002-017-059	10	35
02-002-003-016	75	125	02-002-008-003	70	95	02-002-016-014	20	44	02-002-017-060	10	35
02-002-003-017	75	135	02-002-008-004	70	82	02-002-016-015	20	44	02-002-017-061	10	35
02-002-003-018	72	97	02-002-009-001	95	185	02-002-016-016	20	44	02-002-017-062	10	35
02-002-003-019	74	99	02-002-009-002	80	165	02-002-016-017	20	44	02-002-017-063	10	35
02-002-003-020	72	97	02-002-009-003	80	165	02-002-016-018	20	44	02-002-017-064	10	35
02-002-003-021	72	97	02-002-009-004	75	135	02-002-017-001	12	36	02-002-017-065	10	36
02-002-003-022	72	97	02-002-009-005	75	130	02-002-017-002	12	36	02-002-017-066	10	36
02-002-003-023	19	44	02-002-009-006	60	119	02-002-017-003	11	36	02-002-017-067	10	35
02-002-003-024	50	78	02-002-009-007	60	119	02-002-017-004	11	36	02-002-017-068	10	35
02-002-004-001	90	175	02-002-009-008	60	109	02-002-017-005	10	36	02-002-017-069	10	35
02-002-004-002	90	175	02-002-009-009	60	99	02-002-017-006	10	36	02-002-017-070	10	35
02-002-004-003	90	175	02-002-009-010	51	74	02-002-017-007	10	34	02-002-017-071	10	35
02-002-004-004	75	165	02-002-009-011	25	50	02-002-017-008	10	35	02-002-017-072	10	35
02-002-004-005	75	165	02-002-010-001	45	63	02-002-017-009	10	35	02-002-017-073	10	35
02-002-004-006	75	165	02-002-010-002	45	63	02-002-017-010	10	36	02-002-017-074	10	35
02-002-004-007	65	165	02-002-010-003	45	63	02-002-017-011	10	34	02-002-017-075	11	37
02-002-004-008	110	195	02-002-010-004	45	63	02-002-017-012	10	36	02-002-017-076	11	38
02-002-004-009	82	112	02-002-010-005	45	68	02-002-017-013	10	35	02-002-017-077	10	35
02-002-004-010	65	100	02-002-010-006	45	68	02-002-017-014	10	32	02-002-017-078	8	35

02-002-004-011	80	185		02-002-010-007	45	75		02-002-017-015	10	35		02-002-017-079	10	35
02-002-004-012	70	140		02-002-010-008	44	62		02-002-017-016	10	34		02-002-018-001	20	44
02-002-004-014	36	59		02-002-010-009	40	62		02-002-017-017	10	35		02-002-018-002	59	72
02-002-004-015	36	59		02-002-010-010	40	63		02-002-017-020	10	35		02-002-018-003	66	85
02-002-004-016	36	59		02-002-010-011	44	62		02-002-017-021	10	36		02-002-018-004	66	145
02-002-004-020	95	170		02-002-010-012	44	65		02-002-017-022	10	35		02-002-018-005	20	44
02-002-004-021	95	170		02-002-010-013	41	62		02-002-017-023	10	34,5		02-002-018-006	20	44
02-002-004-022	95	170		02-002-010-014	42	63		02-002-017-024	10	32,5		02-002-018-007	20	44
02-002-005-001	70	145		02-002-010-015	44	65		02-002-017-025	10	34,5		02-002-018-008	20	44
02-002-005-002	70	145		02-002-010-016	44	65		02-002-017-026	10	36		02-002-018-009	20	39
02-002-005-003	70	145		02-002-010-017	36	62		02-002-017-028	10	35		02-002-018-010	20	39
02-002-005-004	70	145		02-002-011-001	48	66		02-002-017-029	10	35		02-002-018-011	20	44
02-002-005-005	70	118		02-002-011-002	25	125		02-002-017-030	11	36		02-002-018-012	20	44
02-002-005-006	20	43		02-002-011-003	30	35		02-002-017-031	9	36		02-002-018-013	20	44
02-002-005-007	54	82		02-002-011-004	15	37		02-002-017-032	12	37		02-002-018-014	20	44
02-002-005-008	45	75		02-002-012-001	20	44		02-002-017-033	10	36		02-002-018-015	20	44
02-002-005-009	46	76		02-002-013-001	6	10		02-002-017-034	7	35		02-002-018-016	20	44
02-002-006-001	65	125		02-002-013-002	5	10		02-002-017-035	15	37		02-002-018-017	20	44
02-002-006-002	65	105		02-002-015-001	15	36		02-002-017-036	10	36		02-002-018-018	20	44
02-002-006-003	65	105		02-002-015-002	15	37		02-002-017-037	10	36		02-002-018-019	20	44
02-002-006-004	65	95		02-002-015-003	15	35		02-002-017-038	10	36		02-002-018-020	20	44
02-002-006-005	60	80		02-002-015-004	15	36		02-002-017-039	10	36		02-002-018-022	20	44
02-002-006-006	54	87		02-002-015-005	15	37		02-002-017-040	15	37		02-002-018-023	20	44
02-002-007-001	70	100		02-002-015-007	15	39		02-002-017-041	20	37		02-002-018-024	20	44
02-002-007-002	65	100		02-002-015-008	15	34		02-002-017-042	15	37		02-002-018-025	20	44
02-002-007-003	59	84		02-002-015-009	15	39		02-002-017-043	15	37		02-002-018-026	20	44

LISTADO DE CLAVES DE MANZANAS CON VALORES UNITARIOS BASE MAXIMOS Y MINIMOS														
CLAVE MANZANA	MI N	MAX		CLAVE MANZANA	MI N	MAX		CLAVE MANZANA	MI N	MAX		CLAVE MANZANA	MI N	MAX
02-002-018-027	20	44		50-001-003-004	150	184		50-001-006-019	105	145		50-001-010-004	74	111
02-002-018-028	15	44		50-001-003-005	180	208		50-001-006-020	105	155		50-001-010-005	79	116
02-002-018-029	20	44		50-001-003-006	119	144		50-001-006-021	105	155		50-001-010-006	42	53
02-002-018-030	15	44		50-001-003-007	119	164		50-001-006-022	105	135		50-001-010-007	60	116
02-002-018-031	15	44		50-001-003-008	79	116		50-001-006-023	100	130		50-001-011-001	74	106
02-002-018-032	15	44		50-001-003-009	157	168		50-001-006-024	135	175		50-001-011-002	74	106
02-002-018-033	20	44		50-001-003-010	129	144		50-001-006-025	99	120		50-001-011-003	74	106
02-002-018-034	20	44		50-001-003-011	182	228		50-001-007-001	78	115		50-001-011-004	74	106
02-002-018-035	15	44		50-001-003-012	129	149		50-001-007-002	56	74		50-001-011-005	74	106
02-002-018-036	20	44		50-001-003-013	175	188		50-001-007-003	90	116		50-001-011-006	20	54
02-002-018-042	20	44		50-001-003-014	129	149		50-001-007-004	93	116		50-001-012-001	69	91
02-002-018-043	46	69		50-001-003-015	129	149		50-001-007-005	63	96		50-001-012-002	50	62
02-002-018-044	20	44		50-001-003-016	108	149		50-001-007-006	63	106		50-001-012-003	50	62
02-002-018-045	20	44		50-001-003-017	108	149		50-001-007-007	93	121		50-001-012-004	50	62
02-002-018-046	66	165		50-001-003-018	108	149		50-001-007-008	93	121		50-001-012-005	69	86
02-002-018-047	66	80		50-001-003-019	108	134		50-001-007-009	93	121		50-001-012-006	69	86

02-002-018-048	66	80	50-001-003-020	94	135	50-001-007-010	90	121	50-001-012-007	69	86
02-002-018-049	66	80	50-001-003-021	79	116	50-001-007-011	93	121	50-001-012-008	69	86
02-002-018-050	54	72	50-001-004-001	142	174	50-001-007-012	93	111	50-001-012-009	44	62
02-002-019-001	20	36	50-001-004-002	140	174	50-001-007-013	97	121	50-001-012-010	50	62
02-002-019-002	38	64	50-001-004-003	129	174	50-001-007-016	93	111	50-001-012-011	50	62
02-002-020-001	62	72	50-001-004-004	119	174	50-001-007-017	93	111	50-001-012-012	44	72
50-001-001-001	130	150	50-001-004-005	110	174	50-001-007-018	93	111	50-001-012-013	29	68
50-001-001-002	200	247	50-001-004-006	108	139	50-001-007-019	95	111	50-001-013-001	54	87
50-001-001-003	200	262	50-001-004-007	121	154	50-001-008-001	60	130	50-001-013-002	54	87
50-001-001-004	138	170	50-001-004-008	113	139	50-001-008-002	65	150	50-001-013-003	54	87
50-001-001-005	216	242	50-001-004-009	108	154	50-001-008-003	65	160	50-001-013-004	54	87
50-001-001-006	221	247	50-001-004-010	106	129	50-001-008-004	65	125	50-001-013-005	54	87
50-001-001-007	167	198	50-001-004-011	106	129	50-001-008-005	70	120	50-001-013-006	54	77
50-001-001-008	226	282	50-001-004-012	106	129	50-001-008-006	65	120	50-001-013-007	54	77
50-001-001-009	221	262	50-001-004-013	106	134	50-001-008-007	60	120	50-001-013-009	15	39
50-001-001-010	221	247	50-001-004-014	106	134	50-001-008-008	42	110	50-001-013-010	11	31
50-001-001-011	232	262	50-001-004-015	106	134	50-001-008-009	76	106	50-001-014-001	69	91
50-001-001-012	221	272	50-001-004-016	106	124	50-001-008-010	35	80	50-001-014-002	69	91
50-001-001-013	232	262	50-001-004-017	96	122	50-001-008-011	60	110	50-001-014-003	69	91
50-001-001-014	232	282	50-001-005-001	112	124	50-001-008-012	60	115	50-001-014-004	69	91
50-001-001-015	232	262	50-001-005-002	124	149	50-001-008-013	18	53	50-001-014-005	69	96
50-001-001-016	211	242	50-001-005-003	119	184	50-001-008-014	19	68	50-001-014-006	69	96
50-001-001-017	186	228	50-001-005-004	119	184	50-001-008-015	15	55	50-001-014-007	75	102
50-001-001-018	196	228	50-001-005-005	119	180	50-001-008-016	15	55	50-001-014-008	75	102
50-001-001-019	196	223	50-001-005-006	119	134	50-001-008-017	20	70	50-001-014-009	85	112
50-001-001-020	190	207	50-001-005-007	119	134	50-001-008-018	18	86	50-001-014-010	95	135
50-001-002-001	186	228	50-001-006-001	99	120	50-001-008-019	125	140	50-001-014-011	95	135
50-001-002-002	165	198	50-001-006-002	99	120	50-001-008-020	25	85	50-001-014-012	95	135
50-001-002-003	175	183	50-001-006-003	96	120	50-001-009-001	74	91	50-001-014-013	95	155
50-001-002-004	159	178	50-001-006-004	99	130	50-001-009-002	69	91	50-001-014-014	95	155
50-001-002-005	159	178	50-001-006-005	99	120	50-001-009-003	69	91	50-001-014-015	95	155
50-001-002-006	159	178	50-001-006-006	99	130	50-001-009-004	72	91	50-001-014-016	95	155
50-001-002-007	159	178	50-001-006-007	99	130	50-001-009-005	65	91	50-001-014-017	95	155
50-001-002-008	154	178	50-001-006-008	99	120	50-001-009-006	65	91	50-001-014-018	95	155
50-001-002-009	155	194	50-001-006-009	99	120	50-001-009-007	69	91	50-001-014-019	15	64
50-001-002-010	145	194	50-001-006-010	96	120	50-001-009-008	69	91	50-001-014-025	59	82
50-001-002-011	145	194	50-001-006-011	99	120	50-001-009-009	65	91	50-001-014-026	52	72
50-001-002-012	140	194	50-001-006-012	95	148	50-001-009-010	65	91	50-001-015-001	59	92
50-001-002-013	150	194	50-001-006-013	99	125	50-001-009-011	65	96	50-001-015-002	59	92
50-001-002-014	134	194	50-001-006-014	99	125	50-001-009-012	69	96	50-001-015-003	59	92
50-001-002-015	140	194	50-001-006-015	99	125	50-001-009-013	65	86	50-001-015-004	66	99
50-001-003-001	119	159	50-001-006-016	96	120	50-001-010-001	104	125	50-001-015-005	66	99
50-001-003-002	129	159	50-001-006-017	96	120	50-001-010-002	100	119	50-001-015-006	66	99
50-001-003-003	129	174	50-001-006-018	99	120	50-001-010-003	69	116	50-001-015-007	61	89

LISTADO DE CLAVES DE MANZANAS CON VALORES UNITARIOS BASE MAXIMOS Y MINIMOS														
CLAVE MANZANA	MIN	MAX		CLAVE MANZANA	MIN	MAX		CLAVE MANZANA	MIN	MA X		CLAVE MANZANA	MIN	MAX
50-001-015-008	66	94		50-001-017-002	12	54		50-002-001-008	79	106		50-002-002-004	79	91
50-001-015-009	66	99		50-001-018-001	9	42		50-002-001-009	79	116		50-002-002-005	79	106
50-001-015-010	66	99		50-001-019-001	11	54		50-002-001-010	84	116		50-002-002-006	88	126
50-001-015-011	82	103		50-001-019-002	14,2	53,2		50-002-001-011	100	170		50-002-002-007	85	137
50-001-015-012	66	99		50-001-020-001	9,4	38,4		50-002-001-012	110	180		50-002-002-008	80	122
50-001-015-013	66	99		50-001-020-002	32,2	83,2		50-002-001-013	99	135		50-002-002-009	95	130
50-001-015-014	66	94		50-001-020-003	12	73,8		50-002-001-014	99	130		50-002-002-010	79	121
50-001-015-015	66	94		50-001-020-004	9,4	34,4		50-002-001-015	93	130		50-002-002-011	79	116
50-001-015-016	80	140		50-001-020-005	9,4	34,4		50-002-001-016	93	135		50-002-002-012	79	116
50-001-015-017	80	145		50-001-020-006	9,4	38,4		50-002-001-017	99	193		50-002-002-013	84	116
50-001-015-018	66	99		50-001-020-007	34	54		50-002-001-018	130	210		50-002-002-014	84	116
50-001-015-019	80	145		50-001-020-008	34	54		50-002-001-019	145	220		50-002-002-015	95	162
50-001-015-020	66	99		50-001-020-009	9,2	38,2		50-002-001-020	99	130		50-002-002-016	84	114
50-001-015-021	66	94		50-001-021-003	14	16		50-002-001-021	95	165		50-002-002-017	100	190
50-001-015-022	61	89		50-002-001-001	99	120		50-002-001-022	95	175		50-002-002-018	90	116
50-001-015-023	61	89		50-002-001-002	99	120		50-002-001-023	95	165		50-002-002-019	90	111
50-001-015-024	66	94		50-002-001-003	53	91		50-002-001-024	95	165		50-002-002-020	84	118

50-001-015-026	61	89		50-002-001-004	94	120		50-002-001-025	95	165		50-002-002-021	84	94
50-001-015-027	61	89		50-002-001-005	100	175		50-002-002-001	79	96		50-002-002-022	84	116
50-001-015-028	61	94		50-002-001-006	120	200		50-002-002-002	79	106		50-002-002-023	22	80
50-001-017-001	9	52		50-002-001-007	79	106		50-002-002-003	79	106				

Art.5.- DEROGATORIA. -Por la presente ordenanza se deroga la “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2024-2025”, publicada en la Edición Especial No.1258 del Registro Oficial de fecha 08 de enero del 2024.

Art.6.- VIGENCIA. - La presente ordenanza municipal regirá en el cantón Gualaquiza a partir del 01 de enero del 2026 previa promulgación en el Registro Oficial, gaceta oficial y dominio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los 18 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín
ALCALDE DE GUALAQUIZA



Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- REMISIÓN: En concordancia al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2026 – 2027**, que en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 27 de noviembre del 2025 y Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 18 de diciembre del 2025 fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.



Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.- Gualaquiza, 22 diciembre del 2025, a las 08h30.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.



Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín
ALCALDE DE GUALAQUIZA

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza a las 08H35 del día 22 diciembre del 2025.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín, Alcalde de Gualaquiza. CERTIFICO.-



Firmado electrónicamente por:
**LUCY GARDENIA ALBA
JIMBO**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON VALENCIA**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027.****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La presente iniciativa normativa se sustenta en el marco legal que rige a los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GAD) en la República del Ecuador. El artículo 76, numeral 7, literal I, de la Constitución exige que toda resolución emanada de la Administración Pública deberá estar debidamente motivada.

En uso de su autonomía política, administrativa y financiera, y de las facultades legislativas y ejecutivas conferidas a los gobiernos cantonales por los artículos 240 de la Constitución y 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Concejo Municipal tiene la potestad de dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones dentro de su jurisdicción.

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

El COOTAD establece que las municipalidades tienen la obligación de mantener actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales. Estos bienes inmuebles deben constar en el catastro con su valor de propiedad actualizado. El valor de la propiedad, determinado por la suma del valor del suelo y las construcciones, constituyen el valor intrínseco, propio o natural del inmueble, que es la base para la determinación de impuestos y otros efectos tributarios y no tributarios.

El artículo 496 del COOTAD determina la obligatoriedad para las municipalidades de realizar actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, en este caso tras la actualización de los avalúos, el Concejo Municipal del cantón Valencia, debe revisar los valores de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el nuevo bienio 2026-2027, respetando los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad del sistema tributario nacional.

El Contrato No. CCP-GADMVCV-001-2018, suscrito el 17 de febrero de 2019 entre la Empresa Consorcio Valencia y el GADM de Valencia, que corresponde a la “ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO DE BIENES DEL AREA RURAL DEL CANTON VALENCIA – PROVINCIA DE LOS RIOS”, cuya Administración de Contrato la tiene el Arq. Franklin Petao León.

Mediante Oficio No. 44 GADMVCV-JEP-ADM.CONT. de fecha 8 de diciembre de 2025 el Arq. Franklin Petao León en calidad de Administrador de Contrato de Actualización del Catastro Rural determina que no ha sido posible culminar ni certificar pruebas de consistencia y verificación en un entorno de producción, porque se requiere de un proceso adicional de saneamiento integral de la base de datos rural (predios, clientes y campos jurídicos/catastrales).

De conformidad con el Oficio No. 41 GADMCV-JEP-ADM.CONT de fecha 25 de noviembre de 2025, el Administrador de Contrato para la Actualización del Bienio Rural emitió un informe técnico donde concluye que la información catastral rural entregada por el Consorcio Valencia requiere un proceso adicional de saneamiento y validación integral antes de ser cargada al sistema municipal, ya que los productos actuales, tal como fueron entregados, no son aptos para ser la base de la nueva ordenanza de impuestos y avalúos.

El informe también señala que existió un desfase que afectó directamente la oportunidad para ejecutar las actividades de depuración, validación y corrección de la información catastral rural entregada. Esto, a su vez, redujo el margen disponible para realizar pruebas integrales y completar la carga de la base de datos en el sistema municipal antes del cierre del ejercicio fiscal.

Independientemente de la base de datos catastral que se utilice, es fundamental que el GAD Municipal del Cantón Valencia cumpla con la Norma Técnica Nacional de Catastros (Acuerdo No. MIDUVI-MIDUVI-2022- 0003-A), la cual es de aplicación obligatoria. Esta norma establece los principios, requisitos y parámetros para las actualizaciones catastrales, así como la obligación de remitir la información al Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, ajustándose a los modelos de datos básicos y cartográficos mínimos.

La presente Ordenanza se justifica por la obligación legal de actualizar los impuestos prediales cada bienio, debido a las deficiencias técnicas y la falta de validación de los productos de la consultoría, tal como lo manifiesta el Administrador de Contrato.

El pleno del Concejo Municipal, analizará y socializará con los Departamentos Técnicos responsables de la valoración de los inmuebles, emisión de títulos, parte financiera y de planificación, junto al área jurídica, con la finalidad de obtener un cuerpo normativo cantonal, que norme y regule la determinación y valoración de los predios, sean éstos urbanos o rurales, para la aplicación del impuesto predial del siguiente bienio, es decir 2026-2027, por lo que se hace necesario aprobar dicha ordenanza.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 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 artículo 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 artículo 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;
- Que,** el artículo 225 de la CRE dispone que el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; (...) 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 artículo 238 de la norma fundamental ibídem 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 artículo 239 de la norma fundamental ibídem 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 artículo 240 de la norma fundamental ibídem 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 artículo 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 artículo 270 de la norma fundamental ibídem establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que,** el artículo 321 de la norma fundamental ibídem 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 artículo 425 ibídem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. (...) En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. (...) La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados. (...),;
- Que,** de conformidad con el artículo 426 ibídem, todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente;
- Que,** el artículo 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;
- Que,** 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 artículo 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 artículo 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 artículo 139 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los

- lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;
- Que,** el artículo 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem, 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 artículo 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales 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 artículo 242 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.
- Que,** el artículo 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,** en el artículo 481.1 ibídem, 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 artículo 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 artículo 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;
- Que,** el artículo 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem, 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 artículo 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 artículo 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 artículo 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 artículo 6 de la norma tributaria ibídem, los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);
- Que,** el artículo 8 de la norma tributaria ibídem reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;
- Que,** el artículo 65 ibídem, 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 artículo 68 ibídem, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

- Que,** los artículos 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 artículo 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 artículo 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 fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;
- Que,** el artículo 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; además, 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 artículo 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; (...) 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 expedieron tales aprobaciones;
- Que,** el artículo 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 artículo 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,** en el artículo 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 artículo 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, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial; (...) 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,** el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A 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;

El Concejo Municipal en uso de la facultad normativa prevista en los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7, 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

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

CAPITULO I DEFINICIONES

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

El impuesto a la propiedad rural se establecerá a todos los predios ubicados fuera de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para zona rural, señalada en la respectiva Ley de creación del Cantón Valencia y ordenanzas.

Art. 3.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso o bienes públicos. Así mismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 4.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 5.- DEL CATASTRO. - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el territorio del cantón.

El sistema de catastro predial rural en los municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 7.- DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 8.- PROCESOS DE INTERVENCION TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación provincial; dos para la identificación cantonal y dos para la identificación parroquial urbana y rural, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

Cada predio deberá estar identificado en forma inequívoca mediante una clave catastral, conformada por dígitos siguiendo la siguiente estructura: uno para identificación de zona, uno para identificación de sector, tres para identificación de polígono catastral, tres para identificación del predio, y en el caso de que existan régimen de propiedad horizontal, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales: tres para unidad, tres para bloque y tres para piso.

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado propiedad horizontal, de acuerdo con la siguiente estructura: tres dígitos para identificación de bloque.

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

- 1) Identificación del predio.
- 2) Tenencia del predio.
- 3) Descripción física del terreno.
- 4) Infraestructura y servicios.
- 5) Uso de suelo del predio.
- 6) Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan la realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 9.- CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.- 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 directamente a la jefatura de catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del gobierno autónomo descentralizado municipal, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPÍTULO II

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

Art. 11.- NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la dirección financiera notificará a los propietarios de conformidad con lo señalado en el Art. 164 y siguientes del Código Orgánico Administrativo, en concordancia con los Artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V, del Título I, del Libro II, del Código Tributario, con los siguientes motivos:

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

Art. 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia.

Art. 13.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad 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 artículos 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del cantón Valencia.

Art. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el COA, Código Tributario, COOTAD y demás leyes concordantes.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el director financiero municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU \$482 (remuneración básica unificada del trabajador) y para el año 2027 el que se encuentre vigente al momento de la emisión.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 16.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al principio de coordinación que establece la Constitución en el Art. 226, para el cumplimiento de sus fines y las reglas relativas procedimientos comunes que contiene el Art. 5 del Código de Planificación y de las Finanzas Públicas y el Art. 3 del COOTAD, que se refiere a los principios que gobierna la autoridad y las potestades públicas, en los gobiernos autónomos descentralizados, sin perjuicio de suscribir convenios entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004 - 44 Reg. Of. No. 429, del 27 de septiembre del 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, inclusive para su recaudación.

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, la Tesorería Municipal establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses,

recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas.

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

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural vigente en el presente Bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita, pago de tasas por servicios técnicos y administrativos y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad otorgado por la Tesorería Municipal. En caso de que las certificaciones sean solicitadas por terceras personas el requerimiento debe cumplir con lo dispuesto en el Art. 6 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

Art. 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad rural, 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 de conformidad con la Ley.

Art. 24.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo con lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

a) El impuesto a la propiedad rural.

Art. 25.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 26.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1) Identificación predial.

- 2) Tenencia.
- 3) Descripción del terreno.
- 4) Infraestructura y servicios.
- 5) Uso y calidad del suelo.
- 6) Descripción de las edificaciones.
- 7) Gastos e Inversiones.

Art. 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el concejo 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, así como 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:

a.-) Valor de terrenos

Sectores similares u 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 de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del plano de clasificación agrológica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del sistema americano de clasificación, que en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación agrológica se tendrá en cuenta la clasificación existente en los archivos de catastro, para adjudicaciones que se hayan efectuado y se sigan realizando desde la vigencia de la ley orgánica de tierras rurales, en conformidad con las disposiciones emitidas y que emita la autoridad nacional agraria y lo que disponga la ordenanza municipal, sobre propiedades que no correspondan a adjudicaciones recientes en base a dicha ley especial.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN VALENCIA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 3.4
5	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
7	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
8	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
9	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1

10	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
11	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTOR HOMOGÉNEO	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 3.1	11.397,46	10.102,29	8.634,44	7.598,31	6.475,83	5.007,98	3.540,12	2.072,27
SH 3.2	9.288,54	8.208,48	7.200,42	5.976,35	5.328,31	4.104,24	2.880,17	1.728,10
SH 3.3	8.988,98	7.975,18	6.758,63	6.015,18	5.136,56	3.987,59	2.838,62	1.689,66
SH 3.4	8.018,84	7.114,46	6.029,20	5.185,11	4.461,61	3.557,23	2.532,26	1.507,30
SH 3.5	7.699,71	6.892,48	6.209,44	4.719,17	4.408,70	3.415,19	2.421,68	1.428,17
SH 4.1	5.463,66	4.863,99	4.131,06	3.331,50	3.131,61	2.398,68	1.699,07	999,45
SH 4.2	7.209,44	6.392,37	5.431,11	4.806,29	4.085,35	3.172,15	2.258,96	1.345,76
SH 4.3	4.836,41	4.330,64	3.761,65	3.161,05	2.781,72	2.149,51	1.517,30	885,09
SH 5.1	2.751,81	2.453,04	2.217,17	1.839,78	1.572,46	1.210,79	864,85	503,19
SH 5.2	3.340,03	2.977,40	2.691,11	2.233,05	1.908,59	1.469,61	1.049,72	610,75
SH 5.3	1.157,00	1.027,00	897,00	773,50	650,00	513,50	364,00	214,50

El valor base 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 de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **geométricos**; localización, forma, superficie, **topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte, **accesibilidad al riego**; permanente, parcial, ocasional, **accesos y vías de comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **calidad del suelo**; de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones, **servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.99
MUY IRREGULAR	0.98

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL	1.00
CABECERA CANTONAL	1.00
CABECERA PARROQUIAL	1.00
ASENTAMIENTO URBANOS	0.96

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001	a	0.0500	2.26
0.0501	a	0.1000	2.028
0.1001	a	0.1500	1.796
0.1501	a	0.2000	1.564
0.2001	a	0.2500	1.332
0.2501	a	0.5000	1.10
0.5001	a	1.0000	1.05
1.0001	a	5.0000	1.00
5.0001	a	10.0000	0.95
10.0001	a	20.0000	0.90
20.0001	a	50.0000	0.85
50.0001	a	100.0000	0.80
100.0001	a	500.0000	0.75
+ de 500.0001			0.75

Los factores de 2.26 A 0.65 son topes que aumentan a menor superficie y; disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA	1.00
PENDIENTE LEVE	0.9850
PENDIENTE MEDIA	0.9700
PENDIENTE FUERTE	0.9600

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE	1.00
PARCIAL	0.9870
OCASIONAL	0.9730
NO TIENE	0.9600

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

ASFALTO PRIMER ORDEN	1.00
ASFALTO SEGUNDO ORDEN	0.9870
LASTRADO	0.9640
DE VERANO	0.9530
SENDERO	0.9420
OTROS TIPOS DE VIAS	0.94

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70

NINGUNO	1.00
DESLAVES	0.70
HUNDIMIENTOS	0.70

CONTAMINACIÓN	0.70
INUNDACIONES	0.70
OTROS	0.70
5.2- EROSIÓN 0.985 A 0.96	
NINGUNA	1.00
LEVE	0.985
MODERADA	0.97
SEVERA	0.96
5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96	
BIEN DRENADO	1.00
MODERADO	0.98
MAL DRENADO	0.96
EXCESIVO	0.96
NINGUNA	0.99
6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942	
5 INDICADORES	1.00
4 INDICADORES	0.9890
3 INDICADORES	0.9770
2 INDICADORES	0.9650
1 INDICADORES	0.9530
0 INDICADORES	0.9420

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación (geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, servicios básicos) 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 aplicará los siguientes procedimientos:

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
 S = SUPERFICIE DEL TERRENO
 Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
 Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
 FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS
 FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b.-) Valor de edificaciones. - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán 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. Como información de la propiedad se valorará **Otras inversiones como;** sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignarán los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación con la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación con el mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

FACTORES DE REPOSICION									
Columnas Y Pilastras	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Fina	Caña	Ladrillo Bloque	Madera Común		
	0,00000	3,55818	0,09652	0,27724	0,00758	0,05076	0,11885		
Vigas Y Cadenas	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0,00000	3,53747	0,09219	0,05076	0,00514				
Entre Pisos	No tiene	Losa Hor. Armado	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Caña			
	0,0000	0,66954	0,32434	0,22214	0,09530	0,01773			
Paredes	Bloque	Ladrillo	Madera Fina	Madera Común	Caña				
	0,12765	0,17896	0,23324	0,10004	0,01855				
Escalera	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Común	Madera Fina	Ladrillo	Hormigón Simple		
	0,00000	0,62690	0,34059	0,10505	0,24488	0,18789	0,4800		
Cubierta	Estereo	Losa Hor.	Vigas	Madera	Madera	Caña			
	Estructura	Armado	Metálicas	Fina	Común				

Estructura	0,10654	0,70311	0,09679	0,08880	0,01773	0,00555				
Revestimiento	Tabla	Arena Cemento	Mármol	Baldosa Cerámica	Baldosa Cemento	Parquet	Vinil	Porcelanato	Cemento Alisado	Marmetón
Pisos	0,09990	0,05861	0,38743	0,18830	0,15229	0,12698	0,31731	0,22891	0,06768	0,17774
Revestimiento	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena-Ceme	Baldosa Cerámica	Mármol	Porcelanato	Grafiado	Piedra o	
Interior	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,15229	0,22891	0,3046	0,3046	
Revestimiento	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena-Ceme	Baldosa Cerámica	Porcelanato	Aluminio	Grafiado	Piedra o Ladri. Ornam	
Exterior	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,22891	0,30458	0,30458	0,30458	
Revestimiento	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena-Ceme	Baldosa Cerámica	Baldosa Cemento	Grafiado Piedra o ladrillo ornamental	Mármol	Porcelanato	Marmetón
Escalera	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,15229	0,30458	0,38743	0,2289	0,1777
Tumbados	No tiene	Madera Fina	Enlucidos Arena-Ceme	Fibra Sintética	Estuco Fibro-Cemen	Grafiado	Gypsum	Champeado		
	0,00000	0,25097	0,06159	0,14214	0,13808	0,31988	0,14660	0,06457		
Cubierta	Enlucidos Arena-Ceme	Teja	Fibro Cemento	Galvalume	Zinc	Galvalume Teja	Policarbonato	Baldosa Cerámica	Paja	
	0,06159	0,18911	0,05279	0,05550	0,05022	0,06119	0,2091	0,1883	0,0376	
Puertas	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Tableros MDF	Tol Hierro	Hierro Madera	Enrollable	Madera Malla	
	0,0000	2,43895	1,95121	1,01527	1,01527	2,01429	1,61915	0,81777	1,3121	
Ventanas	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Hierro Madera	Hierro	Enrollable			
	0,00000	1,21941	0,97561	0,69147	0,80964	0,34424	0,81777			
Cubre	No tiene	Aluminio	Hierro	Enrollable						
Ventanas	0,00000	0,69147	0,34424	0,81777						
Closets	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Tableros MDF					
	0,0000	1,27017	1,02366	0,76050	0,5584					
Sanitarias	No tiene	Pozo Ciego	Canalización Aguas Serv	Canalización Aguas Lluvia	Canalización Combinada	Caja Revisión	Acometida Aguas	Agua Potable		
	0,00000	0,90928	0,05591	0,03682	0,04643	0,6315	0,0329	0,1994		
Baños	No tiene	Letrina	Común	Medio Baño	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 Baños	mas de 4 Baños	
	0,00000	1,60765	1,84102	1,78633	2,54819	5,09625	7,64444	10,19250	12,74069	
	No tiene	Alambre	Tubería	Empotradas	Luces	Timbres	Teléfono	Tableros o		

Eléctricas		Exterior	Exterior		Tomacorrientes		TV	Switch		
	0,00000	0,00826	0,00921	0,01015	0,28373	0,28373	0,28373	0,5920		
Especiales	No tiene	Ascensor	Piscina	Sauna Turco	Barbacoa					
	0,00000	0,00000	3,34362	3,23641	2,30128					

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL

AÑOS	HORMIGÓN	HIERR O	MADERA FINA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE/TAPIAL
0-2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	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	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	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	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,45	0,42	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,46	0,43	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,40	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	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará el siguiente procedimiento: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro por constante de correlación del valor de número de pisos por el factor de depreciación x factor de estado de conservación; siendo los coeficientes de número de pisos: Para un piso 18.88; y, para dos pisos o más 19.47.

COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION		
AFECTACIÓN		
Estable	A reparar	Total deterioro
1	0.84	0

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

En las construcciones cuyos factores de reposición por rubro que no se encuentren ingresados por la migración efectuada en el año 2012, se les asignará el factor de 0.50.

Art. 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 29.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art. 518 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la siguiente tabla progresiva, calculada sobre el valor de la propiedad.

TABLA PROGRESIVA IMPUESTO PREDIAL RURAL 2026-2027			
FRACCIÓN BÁSICA	EXCESO HASTA	IMPUESTO FRACCIÓN BÁSICA	IMPUESTO FRACCIÓN EXCEDENTE POR MIL (‰)
0,00	7.230,00		
7.230,01	20.000,00	10,00	1,14
20.000,01	40.000,00	24,56	1,16
40.000,01	60.000,00	47,76	1,35
60.000,01	100.000,00	74,76	1,40
100.000,01	200.000,00	130,76	1,50
200.000,01	300.000,00	280,76	1,52
300.000,01	500.000,00	432,76	1,60
500.000,01	1.000.000,00	752,76	1,70
1.000.000,01	2.000.000,00	1.602,76	1,70
2.000.000,01	4.000.000,00	3.302,76	1,70
4.000.000,01	En adelante	6.702,76	1,70

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

Art. 32.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas. Cada propietario 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 al Jefe de la Dirección Financiera, presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 33.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La Dirección Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

Artículo 34.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES. - Es responsabilidad indelegable del Director de Catastros, establecer procedimientos para mantener actualizado el catastro inmobiliario a través de la remisión de información de: contribuyentes, direcciones y unidades municipales u otras instituciones públicas y privadas.

Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado o de construcción, el Director de Catastros deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo, mismo que deberá ser archivado conforme lo dispone el artículo 8 de la Norma Técnica Nacional de Catastros.

El Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio.

Los trámites catastrales para la actualización y mantenimiento de los datos cartográficos catastrales deben motivarse a través de levantamientos planimétricos entregados a la autoridad municipal o metropolitana correspondiente en formato digital. Estos archivos se almacenarán en un repositorio pasivo de información digital que sustentará la actualización y el mantenimiento catastral efectuado,

dicho repositorio formará parte del Sistema de Información Local Municipal (SIL). Para el cumplimiento de la disposición transcrita, para la gestión catastral urbana, los usuarios y/o contribuyentes, deberán presentar el correspondiente registro de solar, elaborado por la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural del GADMCV; además las construcciones que se están realizando sin permiso le corresponde al usuario hacer la respectiva regulación en la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural para el respectivo control; y, actualización de la Unidad de Avalúos.

Al Director Financiero, a la Unidad de Tesorería y a la Unidad de Rentas le corresponde, la verificación de la determinación tributaria del impuesto predial, como también las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente ordenanza; previo a la emisión deberán informar por escrito al señor Alcalde la verificación realizada a la determinación tributaria, la cual debe ajustarse a la tasa progresiva aprobada para el efecto; mientras que el área de informática y/o sistemas será responsable de verificar la parametrización de todos y cada uno de los rubros y valores contemplados en la presente ordenanza.

A la Dirección Financiera a través de la Tesorería municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente. Así también le corresponde resolver mediante resolución motivada, los reclamos.

A la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural, le corresponde comunicar a manera de reportes con documentos de soporte todos los trámites de permisos de construcción, estos reportes se los hará por medios escritos e informáticos de manera mensual. Además, es responsabilidad de esta unidad mantener actualizada la cartografía urbana y de Centros Poblados del cantón Valencia, actualizaciones que serán entregadas hasta el 30 de junio de cada año a la Unidad de Avalúos y Catastros en digital e impresa con firma de responsabilidad.

La Dirección de Obras Públicas Municipales deberá en forma obligatoria hasta el 30 de junio de cada año entregar a la Unidad de Avalúos y Catastros los valores o precios unitarios de rubros de materiales de construcción calculados mediante la aplicación de simulación de presupuestos de obra de diferentes sistemas constructivos, mismos que serán utilizados para el cálculo del valor metro cuadrado de construcción; para esto la unidad de avalúos y catastros hará llegar el requerimiento respectivo que incluirá rubros, superficies de presupuestos de obra, tipología y características de las edificaciones. Además, deberá facilitar cualquier información adicional sobre rubros de construcción cuando la Unidad de Avalúos y Catastros lo requiera.

A Procuraduría Sindica, le corresponde informar a manera de reportes mensualmente con documentos de soporte todos los actos que afecten a los predios de manera particular, tales como: expropiaciones, permutas, compensaciones, venta de bienes mostrencos o excedentes municipales entre otros actos. Corresponde además al Procurador Síndico, legalizar todos y cada uno de los bienes inmuebles de propiedad del G.A.D. Así mismo entregará mensualmente a la Unidad de Administración y Control de Bienes Públicos, los títulos de propiedad de bienes inmuebles que se encuentren legalizados o se legalicen.

A la Jefatura de Planeamiento Urbano y Rural le corresponde certificar antes de la construcción de una obra municipal a favor de la comunidad, que los lugares donde se construirá la obra corresponden a bienes de uso público, de los determinados en el Art. 417 del COOTAD. Si la obra se ejecutare en los bienes afectados al servicio público (Art. 418 del COOTAD) o en bienes de dominio privado (Art. 419 del COOTAD) la certificación le corresponderá emitir a la empresa pública propietaria del bien o a la Unidad de Avalúos y Catastros, si los bienes correspondieren al patrimonio de la Municipalidad del cantón Valencia.

La Unidad de Administración y Control de Bienes Públicos, entregará mensualmente con documentos de soporte todos los actos contractuales que tengan relación con bienes inmuebles de propiedad municipal.

Al Registro Municipal de la Propiedad del cantón Valencia y a las Notarías les corresponde remitir a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán la Unidad de Avalúos y Catastros, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

La Tesorería Municipal tendrá la obligación de verificar que las exenciones, exoneraciones y rebajas sean conforme a la Ley, de lo contrario podrá objetar cualquier reclamo que no considere acorde con el derecho.

A la Unidad de Sistemas, le corresponderá remitir periódicamente la información catastral (bases de datos alfanuméricas, digitales, gráficas y documentales) conforme lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-003-A (o aquellos Acuerdos que lo vayan a suplir a futuro), así como de otros cuerpos legales, a las entidades o instituciones que requieran información de las bases alfanuméricas catastrales. Así también previo a la emisión de los títulos de crédito por concepto de impuesto predial rural, facilitará a las unidades correspondiente un catastro donde consten todos los hechos generadores del impuesto predial rural y la correspondiente determinación tributaria.

Al Área de Legalización de terrenos, le corresponde informar por escrito mensualmente al Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, sobre la legalización de bienes inmuebles rurales, adjuntando en cada caso levantamientos planimétricos en físico y digital de ser el caso.

Corresponde al personal encargado de la emisión y recaudación verificar el cumplimiento en lo dispuesto en la Ley Orgánica de Personas Adultos Mayores.

Las demás Direcciones y Unidades, también tienen la obligación de comunicar mensualmente por escrito a la Unidad de Avalúos y Catastros, sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Art. 35.- SANCIONES. - Los Directores, Jefes, Servidores, Gerentes de Empresas Públicas del GADM de Valencia que incumplan con lo dispuesto en el artículo 36, referente a las acciones que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios en particular, serán sancionados mensualmente con el 10% de la R.B.U.

La sanción por incumplimiento al Registrador/a de la Propiedad del cantón Valencia, se encuentra establecida en el artículo 525 del COOTAD.

El Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, informará al Director de Catastros sobre el cumplimiento o no de lo dispuesto en el artículo 36, quien a su vez previo proceso administrativo, informará al Comisario Municipal sobre la infracción a las Ordenanzas Municipales para que aplique la sanción correspondiente, misma que será informada a la Dirección Financiera, para que realice el proceso de emisión y recaudación correspondiente.

Art. 36.- PARAMETRIZACIÓN DE SISTEMAS. - Corresponde a la Unidad de Tecnología Informática parametrizar el sistema informático conforme la presente Ordenanza, posterior a esto

informará a la Dirección Financiera su cumplimiento, con la finalidad de que la Unidad de Rentas realice la correspondiente emisión tributaria predial. Así también la Unidad de Tecnología Informática, deberá adecuar el sistema informático para procesos de reliquidaciones de impuestos y tasas correspondientes de emisiones tributarias de años actuales y anteriores.

DISPOSICIONES GENERALES. -

PRIMERA: Para establecer la base impositiva del impuesto rural, al avalúo individual del lote de terreno rural calculado conforme lo establece el artículo 27 literal a) *ibídem*, se lo multiplicará por un factor de uso de suelo:

- a) En predios rurales, cuya superficie sea menor o igual a dos mil metros cuadrados (0.2000 hectáreas), se aplicará un factor de 3.00.
- b) En los predios rurales mayores a dos mil metros cuadrados (0.2000 hectáreas) y menores a 20.000 metros cuadrados (2.0000 hectáreas), se aplicará un factor de 2.5.
- c) En los predios rurales cuyo destino económico sean agrícola exportación banano con código 32; y, de agrícola exportación menor de 20 hectáreas con código 38:
 - 1. Predios menores o iguales a 10 hectáreas, se aplicará un factor de 1.50.
 - 2. Predios mayores a 10 hectáreas y menores o iguales a 20 hectáreas, se aplicará un factor de 2.00.
 - 3. Predios mayores a 20 hectáreas, se aplicará un factor de 2.50.
- d) En los predios rurales cuyo destino económico sean agrícola industrial caucho y palma con código 29; y, de 36 agrícola industrial menor de 20 hectáreas con código 39, se aplicará un factor de 1.50.

SEGUNDA: La Unidad de Avalúos y Catastros, durante cada transferencia de dominio y/o actualización catastral rural realizada por el sujeto pasivo deberá actualizar la información catastral de predios que no tienen completa las características de construcciones.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. -

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

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. -

PRIMERA: La remuneración básica unificada que se utiliza para la determinación tributaria del año 2027, será la que se encuentre vigente al momento de la emisión respectiva.

DISPOSICIONES FINALES. -

PRIMERA. - Publíquese la presente Ordenanza en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

SEGUNDA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación de conformidad con lo establecido en el artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web o gaceta municipal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Valencia, a los 24 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

Cúmplase. -

Lo certifico. -



Ing. Daniel Vicente Macías López
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA



Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que, **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del GAD Municipal del Cantón Valencia, en dos sesiones distintas, celebradas a los 09 y 24 días del mes de diciembre de 2025, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del COOTAD.

Valencia, 24 de diciembre de 2025.



Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN. - En Valencia, a los 29 días del mes de diciembre de 2025. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 324 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República. **SANCIONO.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web institucional y gaceta municipal.

Valencia, 29 de diciembre de 2025.



Ing. Daniel Vicente Macías López
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA

SECRETARÍA GENERAL. - Valencia, a los 29 días del mes de diciembre de 2025, proveyó, firmó y ordenó la promulgación inmediata de **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**, Ing. Daniel Vicente Macías López, Alcalde.

Valencia, 29 de diciembre de 2025.



Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO

Oficio No. 010-2025-GADMLI-SGC
General Plaza, 31 de diciembre de 2025

Magister
Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA DEL REGISTRO OFICIAL (E)
Quito. –

De mi consideración:

Es grato para quien suscribe, expresar a usted un respetuoso saludo y desearle éxitos en las funciones encomendadas.

Por intermedio del presente, comunico a usted que en virtud que se ha cometido una omisión involuntaria de carácter tipográfico en el articulado de la Ordenanza de aprobación del valor de la tierra urbana y rural y de las edificaciones, criterios de ajuste y las tarifas que regirán para el avalúo catastral urbano y rural del cantón Limón Indanza durante el bienio 2026-2027, así como la falta de adjuntar los anexos respectivos; misma que ha sido conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, en primer debate en sesión extraordinaria de fecha 16 de diciembre del 2025, y en segundo debate en sesión ordinaria de fecha 19 de diciembre del 2025, y publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 840 de fecha 26 de diciembre del 2025; ante lo cual se procede a realizar la siguiente fe de erratas:

Modifíquese el Art. 9 de la Ordenanza por el siguiente que dirá:

Art. 9.- Criterios de corrección del valor unitario base de los predios del área rustica.

Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas rurales del Cantón, se partirá del Valor Unitario Base asignado a cada predio de acuerdo a su área, al cual se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajustes, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

Para el avalúo general masivo de las propiedades rústicas del Cantón Limón Indanza, que regirá para el bienio 2026-2027, al valor unitario base del terreno se aplicarán los siguientes factores de ajuste, de acuerdo con los datos disponibles en la base de datos catastral:

TABLA R-1. Coeficientes de corrección por relieve del lote (Topográfico)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Plano	1
2	Ondulado	0.8
3	Accidentado	0.6

4	Inclinado más 50%	0.2
5	Inclinado más 70%	0.1
6	Quebrado	0.4
7	Sin información	1

TABLA R-2. Coeficientes de corrección por uso del suelo

USO	NOMBRE	FACTOR
01	Sin Cultivos	1.25
02	Cultivos Ciclo Corto - Barbecho	1.00
03	Cultivos Permanentes	0.95
04	Pastos Artificiales	0.3
05	Pastos Naturales	1
06	Bosque Natural	0.8
07	Plantación Forestal	0.92
08	Chaparro y Otros	0.85
09	Páramo, Pajonal	0.8
10	Invernaderos (Cultivos)	1.1
11	Lagunas, Represas y Riego	1
12	Construcción e Instalación	1.2
13	Minería	3
14	Otros (Especifique)	1

TABLA R-3. Coeficientes de corrección por tipo de acceso al lote- vías

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.8
2	Camino Peatonal/Herradura	0.85
3	Carrozable	1.05
4	Carrozable con Peaje	1.1

TABLA R-3.1. Jerarquía de las Vías

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Primer Orden	1
2	Segundo Orden	0.96
3	Tercer Orden	0.93

TABLA R-3.2 Capa de rodadura de la Vías

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Tierra	0.9
2	Lastre	0.96
3	Piedra	0.98
4	Asfalta	1
5	Adocreto/ H. Armado	1.05

TABLA R-4 Valor base del suelo por tamaño del lote en metros cuadrados

No.	DESDE M2.	HASTAM2.	VALOR C/M2.
1	1	200	11
2	201	500	9
3	501	1.000	7
4	1.001	2.000	4
5	2.001	3.000	3
6	3,001	5.000	1.75
7	5,001	7.000	1.25
8	7.001	10.000	0.90
9	10.001	30.000	0.46
10	30.001	100.000	0.3
11	100.001	300.000	0.29
12	300.001	500.000	0.28
13	500.001	700.000	0.27
14	700.001	1 '000.000	0.26
15	1 '000.001	EN ADELANTE	0.21

TABLA R-5 Coeficientes de corrección por erosión del lote

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene /Sin información	1
2	Baja	0.92
3	Moderada	0.75
4	Alta	0.60

TABLA R-6 Coeficientes de corrección por servicio de agua

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No Tiene	0.89
3	Llave Pública	1
4	Carro Cisterna	0.95
5	Pozo Vertiente	0.93
6	Río Canal	0.93
7	Red Pública Tratada	1
8	Red Pública Entubada	1

TABLA R-7 Coeficientes de corrección por servicio de alcantarillado

CODIGO	NÚMERO	FACTOR
1	No Tiene	0.915
2	A cielo Abierto	0.96
3	Río o Quebrada	0.96
4	Red Pública	1
5	Pozo Séptico	0.95

6	Sin información	1
7	Otro	1

TABLA R-8 Coeficientes de corrección por servicio de energía eléctrica

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin información	1
2	No Tiene	0.971
3	Planta Propia	1.008
4	Red Publica	1.00

TABLA R-9 Coeficientes de corrección por servicio de recolección de basura

CODIGO	NOMBRE	VALOR
1	Sin información	1
2	No Tiene Recolección Basura	1
3	Tiene Recolección Permanente	1
4	Tiene Recolección Ocasional	1

TABLA R-10 Coeficientes de corrección por servicio telefónico

CODIGO	NOMBRE	VALOR
1	No Tiene Red Telefónica	0.985
2	Tiene Red Telefónica	1.013
3	Sin información	1

TABLA R-11 Coeficientes de corrección por servicio de agua instalación domiciliaria

CODIGO	NOMBRE	VALOR
1	No Tiene	0.985
2	Si Tiene	1.013
3	Sin información	1

Se agrega una Disposición General que dirá:

Disposición General: Los planos, tablas técnicas, valores unitarios y demás información técnica que constan en los Anexos, forman parte integrante de la presente Ordenanza y son de cumplimiento obligatorio.

La presente Fe de Erratas por tratarse de un error involuntario retrotrae sus efectos al acto administrativo que se corrige.

Por la atención favorable que brinde al presente requerimiento, anticipo mi sincero agradecimiento.

Atentamente,

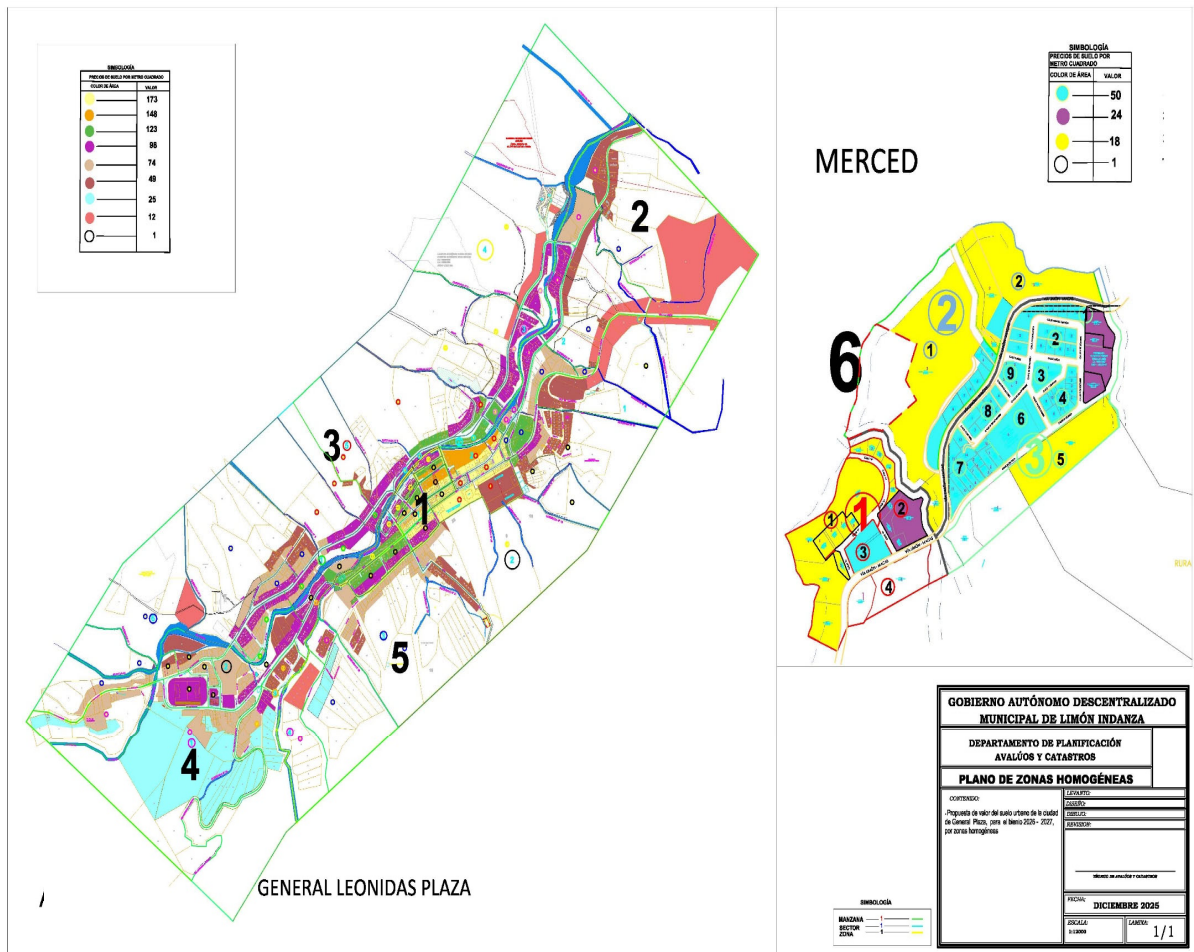


Ab. Pablo Cabrera Marín
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)
GAD MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA
Email: pacab113@hotmail.com

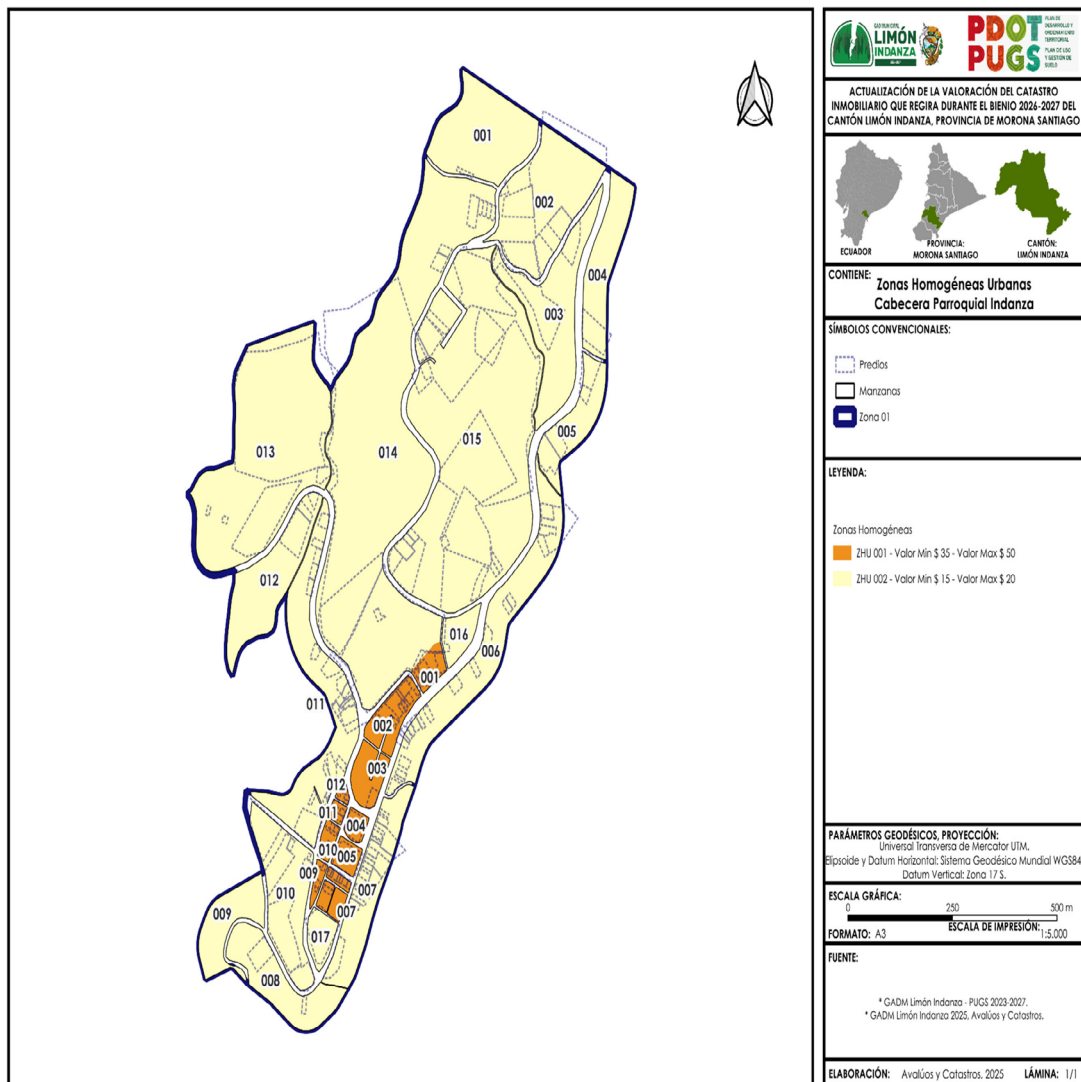
Anexos: La documentación referida en la Disposición General.

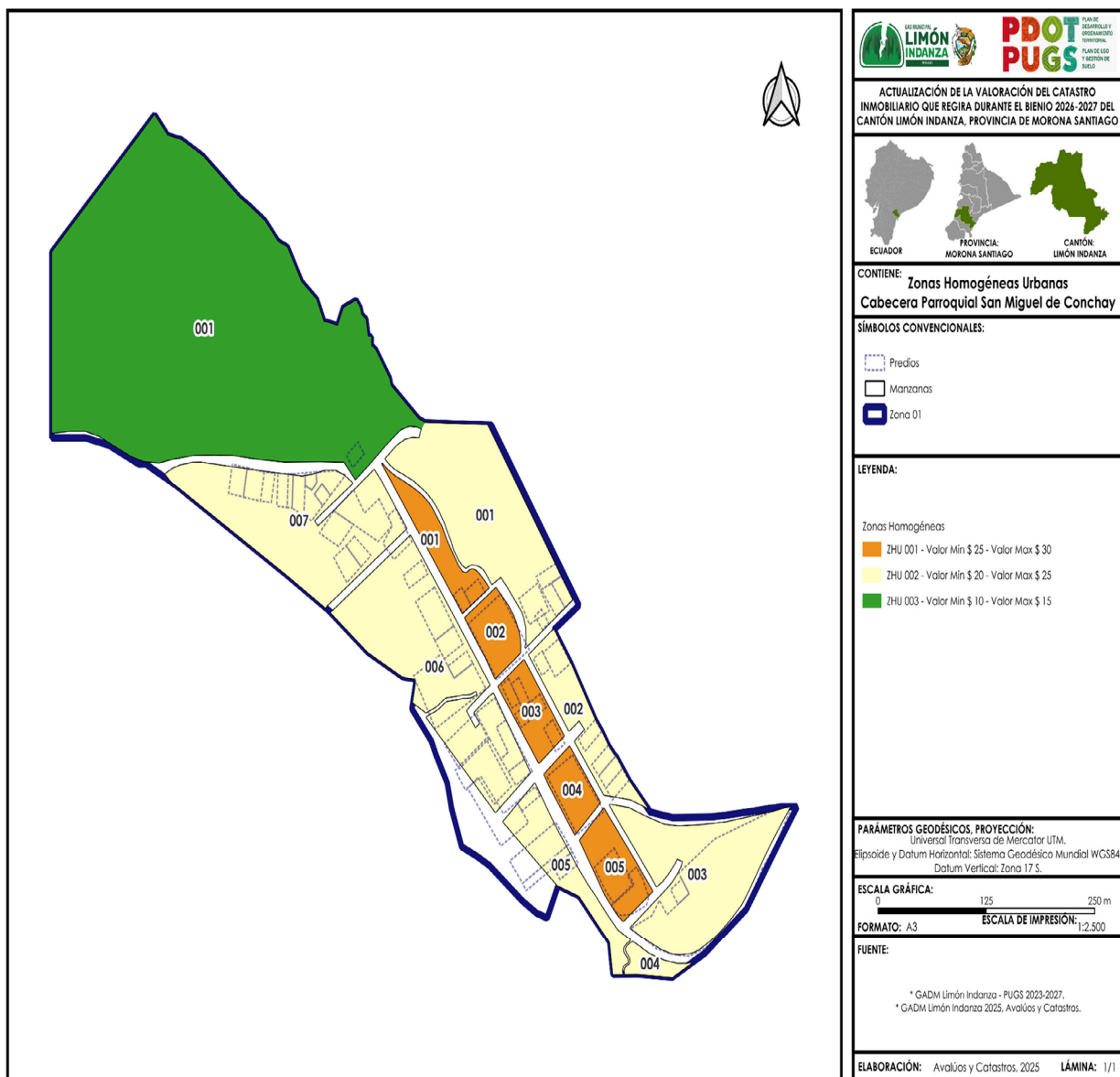
ANEXOS

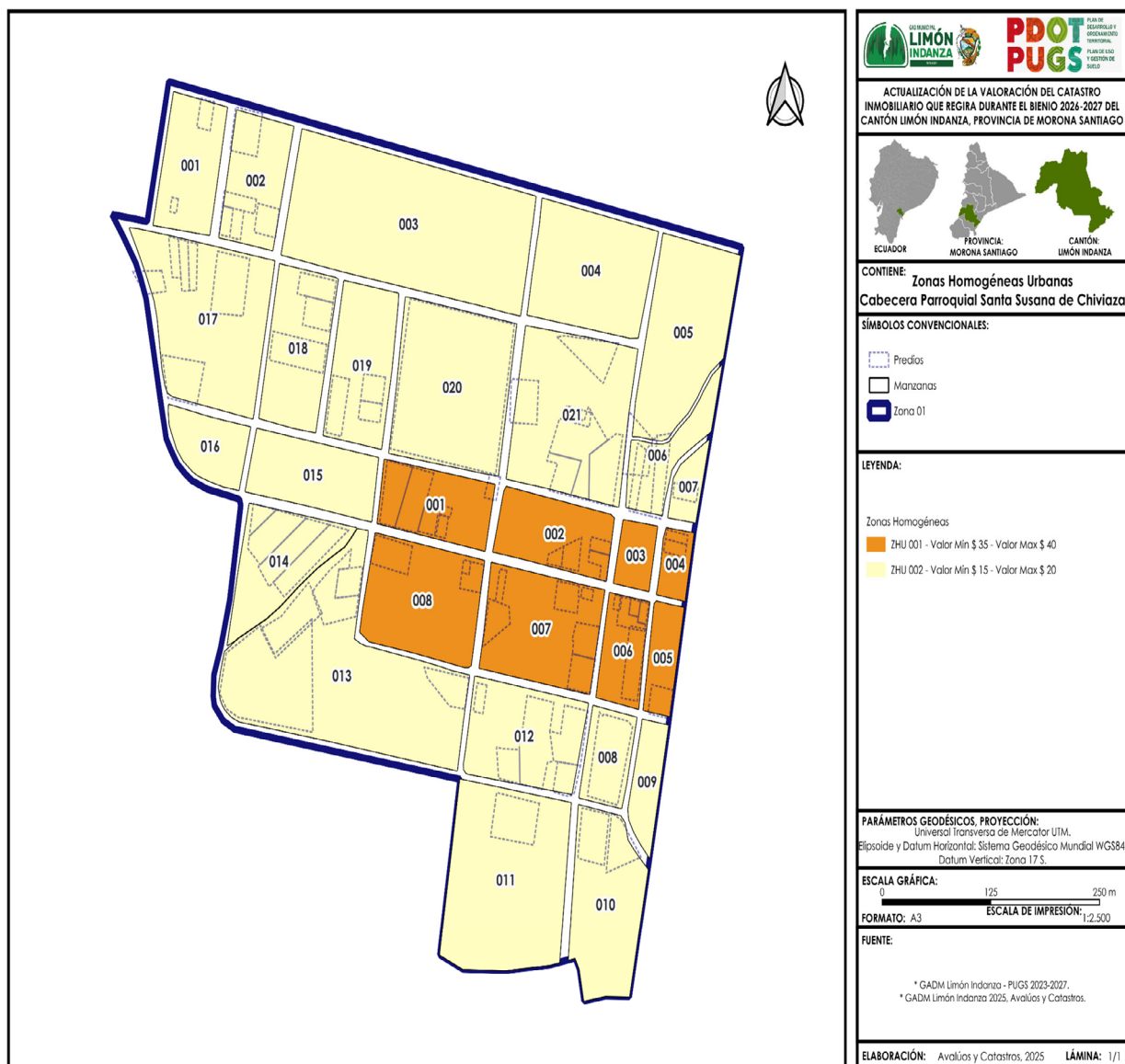
Anexo 1. Plano de Zonas Homogéneas General Leónidas Plaza y La Merced.

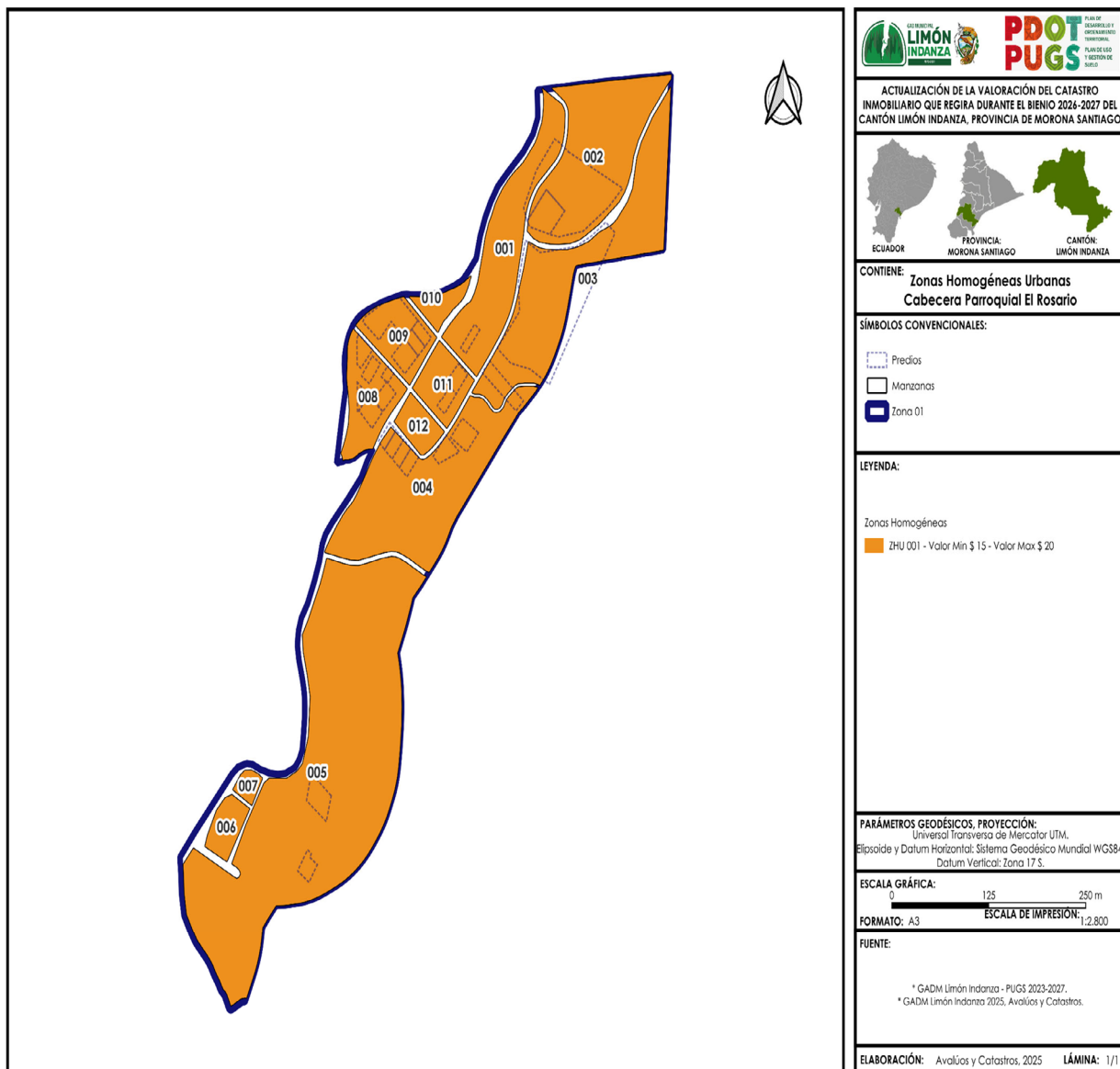


Anexo 2. Plano de Zonas Homogéneas Cabecera Parroquial Indanza, San Miguel de Conchay, Santa Susana de Chiviaza, El Rosario.









Anexo 3. Valores Mínimos y máximos General Plaza y La Merded

Urbano	código	máximo	mínimo	desde	hasta
General Plaza	50001001001	173	148	1	34
	50001001002	173	148	1	35
	50001001003	148	123	1	8
	50001001004	148	123	1	11
	50001001005	173	148	1	25
	50001001006	173	148	1	38
	50001001007	123	98	1	34
	50001001008	123	98	1	28
	50001001009	148	123	17	16
	50001002001	173	148	1	8
	50001002002	173	148	13	12
	50001002003	173	148	1	16
	50001002004	173	148	1	7
	50001002005	173	148	28	27
	50001002006	173	148	1	1
	50001003001	123	98	1	49
	50001003002	98	74	1	7
	50001003003	123	98	1	14
	50001003004	123	98	1	20
	50001003005	98	74	1	14
	50002001001	123	98	1	11
	50002001002	74	49	1	1
	50002001003	98	74	1	15
	50002001004	98	74	1	22
	50002001005	74	49	1	8
	50002001006	49	25	1	9
	50002002001	74	49	6	26
	50002002001	49	25	1	23
	50002002001	12	1	0	999
	50002002002	74	49	23	27
	50002002002	49	25	1	25
	50002002003	1	1	0	999
	50002002004	74	49	1	4
	50002002005	74	49	1	28
	50002002006	173	148	1	18
	50002002007	123	98	1	16
	50003001001	98	74	1	10
	50003001002	98	74	1	4
	50003001003	98	74	1	22
	50003001004	98	74	1	57
	50003001005	74	49	1	1
	50003002001	123	98	1	21
	50003002002	98	74	1	1
	50003002003	98	74	1	1
	50003003001	98	74	1	18
	50003003002	98	74	1	28
	50003003003	123	98	1	2

Urbano	código	máximo	mínimo	desde	hasta
	50003004001	98	74	0	999
	50003004001	12	1	1	19
	50003004002	25	1	1	12
	50003004003	25	1	0	999
	50003004003	12	1	1	5
	50003005001	98	74	1	9
	50003005001	74	49	0	999
	50003005002	98	74	1	12
	50003005002	49	25	0	999
	50003005003	49	25	1	7
	50003005004	123	98	1	76
	50003005004	98	74	0	999
	50003005005	123	98	1	20
	50003005005	98	74	0	999
	50003006001	74	49	1	13
	50003006002	12	1	1	1
	50003006003	12	1	1	4
	50003006004	74	49	1	21
	50003006005	98	74	1	39
	50003006006	98	74	9	42
	50003006006	74	49	1	42
	50003006006	49	25	0	999
	50004001001	74	49	1	53
	50004001001	25	1	0	999
	50004001002	74	49	0	999
	50004001002	25	1	1	11
	50004002001	123	98	1	2
	50004002002	98	74	1	22
	50004002003	98	74	1	11
	50004002003	98	74	14	44
	50004002003	98	74	0	999
	50004002004	74	49	1	20
	50004002005	74	49	1	5
	50004002006	98	74	1	1
	50004002007	98	74	1	1
	50004002008	98	74	1	14
	50004003001	98	74	1	16
	50004003002	98	74	1	24
	50004003002	49	25	1	25
	50004003003	98	74	0	999
	50004003003	74	49	1	33
	50005001001	12	1	1	1
	50005001002	123	98	0	999
	50005001002	98	74	9	31
	50005001002	49	25	1	31
	50005001003	98	74	1	70
	50005001003	49	25	0	999
	50005001004	74	49	11	31
	50005001004	49	25	1	31
	50005001004	12	1	0	999

Urbano	código	máximo	mínimo	desde	hasta
	50005002001	74	49	0	999
	50005002001	49	25	1	30
	50005003001	123	98	5	23
	50005003001	123	98	1	23
	50005003001	74	49	0	999
	50005003001	49	25	3	100
	50005003002	25	1	1	14
	50005004001	49	25	1	11
	50005004002	12	1	15	14
La Merced	50006001001	18	6	1	9
	50006001002	18	6	1	5
	50006001002	24	18	6	10
	50006001003	50	36	1	10
	50006001004	1	1	1	2
	50006002001	1	1	9	9
	50006002001	18	6	1	2
	50006002001	50	36	3	12
	50006002002	50	36	4	6
	50006002002	18	6	2	3
	50006003001	50	36	1	6
	50006003001	24	18	7	10
	50006003002	50	36	1	8
	50006003003	50	36	1	1
	50006003004	50	36	1	12
	50006003005	1	1	1	2
	50006003005	18	1	3	12
	50006003006	50	36	1	25
	50006003007	50	36	1	10
	50006003008	50	36	1	10

Anexo 4. Valores Mínimos y máximos Cabecera Parroquial Indanza, San Miguel de Conchay, Santa Susana de Chiviza, El Rosario.

Parroquia	Urbano	Zona	Sector	Manzana	VMin_USD_m2	VMax_USD_m2	Desde	Hasta
YUNGANZA	Cabecera Parroquial El Rosario	001	001	001	15	20	1	1
YUNGANZA	Cabecera Parroquial El Rosario	001	001	002	15	20	1	2
YUNGANZA	Cabecera Parroquial El Rosario	001	001	003	15	20	1	2
YUNGANZA	Cabecera Parroquial El Rosario	001	001	004	15	20	1	6
YUNGANZA	Cabecera Parroquial El Rosario	001	001	005	15	20	1	2

Parroquia	Urbano	Zona	Sector	Manzana	VMin_USD_m2	VMax_USD_m2	Desde	Hasta
YUNGANZA	Cabecera Parroquial El Rosario	001	001	006	15	20	1	1
YUNGANZA	Cabecera Parroquial El Rosario	001	001	007	15	20	1	1
YUNGANZA	Cabecera Parroquial El Rosario	001	001	008	15	20	1	5
YUNGANZA	Cabecera Parroquial El Rosario	001	001	009	15	20	1	4
YUNGANZA	Cabecera Parroquial El Rosario	001	001	010	15	20	1	1
YUNGANZA	Cabecera Parroquial El Rosario	001	001	011	15	20	1	2
YUNGANZA	Cabecera Parroquial El Rosario	001	001	012	15	20	1	1
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	001	001	35	50	1	6
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	001	002	35	50	1	11
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	001	003	35	50	1	1
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	001	004	35	50	1	1
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	001	005	35	50	1	1
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	001	006	35	50	1	6
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	001	007	35	50	1	1
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	001	008	35	50	1	2
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	001	009	35	50	1	3
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	001	010	35	50	1	7
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	001	011	35	50	1	4

Parroquia	Urbano	Zona	Sector	Manzana	VMin_USD_m2	VMax_USD_m2	Desde	Hasta
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	001	012	35	50	1	4
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	001	15	20	1	1
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	002	15	20	1	6
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	003	15	20	1	2
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	004	15	20	1	1
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	005	15	20	1	4
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	006	15	20	1	20
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	007	15	20	1	17
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	008	15	20	1	2
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	009	15	20	1	1
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	010	15	20	1	9
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	011	15	20	1	19
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	012	15	20	1	3
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	013	15	20	1	5
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	014	15	20	1	4
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	015	15	20	1	15
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	016	15	20	1	1
INDANZA	Cabecera Parroquial Indanza	001	002	017	15	20	1	1

Parroquia	Urbano	Zona	Sector	Manzana	VMin_USD_m2	VMax_USD_m2	Desde	Hasta
SAN MIGUEL DE CONCHAY	Cabecera Parroquial San Miguel de Conchay	001	001	001	25	30	1	2
SAN MIGUEL DE CONCHAY	Cabecera Parroquial San Miguel de Conchay	001	001	002	25	30	1	1
SAN MIGUEL DE CONCHAY	Cabecera Parroquial San Miguel de Conchay	001	001	003	25	30	1	4
SAN MIGUEL DE CONCHAY	Cabecera Parroquial San Miguel de Conchay	001	001	004	25	30	1	1
SAN MIGUEL DE CONCHAY	Cabecera Parroquial San Miguel de Conchay	001	001	005	25	30	1	2
SAN MIGUEL DE CONCHAY	Cabecera Parroquial San Miguel de Conchay	001	002	001	20	25	1	5
SAN MIGUEL DE CONCHAY	Cabecera Parroquial San Miguel de Conchay	001	002	002	20	25	1	6
SAN MIGUEL DE CONCHAY	Cabecera Parroquial San Miguel de Conchay	001	002	003	20	25	1	2
SAN MIGUEL DE CONCHAY	Cabecera Parroquial San Miguel de Conchay	001	002	004	20	25	1	1
SAN MIGUEL DE CONCHAY	Cabecera Parroquial San Miguel de Conchay	001	002	005	20	25	1	4
SAN MIGUEL DE CONCHAY	Cabecera Parroquial San Miguel de Conchay	001	002	006	20	25	1	11
SAN MIGUEL DE CONCHAY	Cabecera Parroquial San Miguel de Conchay	001	002	007	20	25	1	14
SAN MIGUEL DE CONCHAY	Cabecera Parroquial San Miguel de Conchay	001	003	001	10	15	1	1
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa	001	001	001	35	40	1	4

Parroquia	Urbano	Zona	Sector	Manzana	VMin_USD_m2	VMax_USD_m2	Desde	Hasta
	Susana de Chiviaza							
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	001	002	35	40	1	4
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	001	003	35	40	1	1
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	001	004	35	40	1	2
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	001	005	35	40	1	1
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	001	006	35	40	1	5
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	001	007	35	40	1	6
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	001	008	35	40	1	3
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	001	15	20	1	2
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	002	15	20	1	5
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	003	15	20	1	1
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	004	15	20	1	1
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	005	15	20	1	1
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	006	15	20	1	4

Parroquia	Urbano	Zona	Sector	Manzana	VMin_USD_m2	VMax_USD_m2	Desde	Hasta
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	007	15	20	1	1
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	008	15	20	1	1
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	009	15	20	1	1
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	010	15	20	1	2
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	011	15	20	1	1
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	012	15	20	1	4
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	013	15	20	1	5
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	014	15	20	1	4
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	015	15	20	1	1
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	016	15	20	1	1
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	017	15	20	1	6
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	018	15	20	1	3
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	019	15	20	1	3
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa	001	002	020	15	20	1	1

Parroquia	Urbano	Zona	Sector	Manzana	VMin_USD_m2	VMax_USD_m2	Desde	Hasta
	Susana de Chiviaza							
SANTA SUSANA DE CHIVIAZA	Cabecera Parroquial Santa Susana de Chiviaza	001	002	021	15	20	1	6



Firmado electrónicamente por:
**PAUL ALEJANDRO
ALVARADO CANDO**
Validar únicamente con FirmaEC



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

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

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

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