

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



RUMIÑAHUI
Gobierno Municipal

**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN RUMIÑAHUI**

**ORDENANZA
No. 016-2026**

**DE VALORACIÓN DEL SUELO
URBANO Y RURAL E IMPUESTOS
PEDIALES PARA EL BIENIO 2026-2027**

ORDENANZA No. 016-2026**ORDENANZA DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL
E IMPUESTOS PEDIALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI PARA EL BIENIO
2026-2027****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Ordenanza sobre los Impuestos Prediales Urbanos y Rurales del Cantón Rumiñahui Para el Bienio 2024-2025, perdió vigencia el 31 de diciembre de 2025; y, el Concejo Municipal mediante RESOLUCIÓN No. 278-GADMUR-2025 de 31 de diciembre de 2025, *“en ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República y artículos 7, 57 literal a) y d), y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. RESOLVIÓ: no acoger la moción presentada por el señor alcalde Ing. Fabián Iza, que señala: “se apruebe en segundo debate la Ordenanza de Valoración y Actualización del Impuesto Predial de la Propiedad Urbana y Rural del cantón Rumiñahui para el bienio 2026-2027”.*

De conformidad con lo previsto en los Arts. 512 y 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al no contar con la *Ordenanza de Valoración y Actualización del Impuesto Predial de la Propiedad Urbana y Rural del cantón Rumiñahui para el bienio 2026-2027*, desde el primer día laborable de enero de 2026, se ha procedido a cobrar el impuesto predial urbano y rural, entregando al contribuyente un recibo provisional.

En función de lo expuesto y considerando que el Art. 493 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que *“Los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes.”* resulta imperativo emitir el acto normativo correspondiente, que permita regularizar esta situación de excepción.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RUMIÑAHUI****CONSIDERANDO**

Que, la Constitución de la República del Ecuador, respecto a formar y administrar el catastro, en el Art. 226, dispone que *“Las instituciones del Estado, sus organismos y dependencias, así como las servidoras y servidores públicos...ejercerán únicamente las competencias y facultades atribuidas por la Constitución y la ley...”*, en el Art. 264 numerales 1 y 9, determina que es competencia exclusiva del gobierno municipal *“1. Planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural.”* y *“9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*; reiterado y desarrollado en los Arts. 55 letras a) e i), 139 y 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 139, prescribe 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.”*; y, en el Art. 494, prescribe que *“Las*

municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre el avalúo de los predios, en el Art. 495 dispone 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. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. - Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. - Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, referente a la valoración urbana – rural, en el Art. 502, señala que: “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”; y, en el Art. 516, sobre los predios rurales dice “Los predios rurales 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 respectivo aprobará, mediante ordenanza, 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. - Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto a la valoración obligatoria de los predios urbanos y rurales, en el Art. 496, prescribe que: “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo...”; y, en el Art. 522, dice que “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo...”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, referente al hecho generador y sujetos de la obligación tributaria, en el Art. 491 señala que son fuentes de financiación municipal entre otros “a) El impuesto sobre la propiedad urbana” y “b) El Impuesto sobre la

propiedad rural”; en los Arts. 501, 514, 515 y 524, determina los sujetos activo y pasivo de la propiedad urbana y rural, respectivamente;

- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, referente a la banda impositiva, en el Art. 497, señala que “Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”; en el Art. 504, respecto de la “*banda impositiva*” de la propiedad urbana señala que: “Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”; y, en el Art. 517, sobre la “Banda impositiva” de la propiedad rural, dice: “Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano”;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre las deducciones y exenciones temporales en el Art. 503 trata sobre las deducciones tributarias; en el Art. 509 determina los predios urbanos exentos del pago del impuesto predial, y en el Art. 510 las exenciones temporales; y, en el Art. 520 precisa los predios rurales exentos del impuesto predial rural, y en el Art. 521 se refiere a las deducciones temporales;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto a la titularidad de varios predios, la copropiedad y los condóminos, en el Art. 505 se refiere al “Valor catastral de propietarios de varios predios”, y en el Art. 506, trata de la tributación de predios en condominio; y, respecto a los predios rurales, en el Art. 518 norma sobre el “Valor Imponible” en los casos de varios predios de un solo propietario, y en el Art. 519, la “Tributación de predios en copropiedad”;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 507, sobre el “Impuesto a los inmuebles no edificadas”, dice “Se establece un recargo anual del dos por mil (2 ‰) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificadas hasta que se realice la edificación, de acuerdo con...las regulaciones” prevista en el referido artículo;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sobre el cobro y pago de impuestos, en el Art. 511, dice: “Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente”, en el Art. 512, prevé “El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. 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 del pago será el 31 de diciembre de cada año. - Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente. -Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva”; y, en el Art. 523, manifiesta que: “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”;

Que, el Código Orgánico Tributario, en el Art. 15, dice que la “Obligación tributaria es el vínculo jurídico personal, existente entre el Estado o las entidades acreedoras de tributos y los contribuyentes o responsables de aquellos, en virtud del cual debe satisfacerse una prestación en dinero, especies o servicios apreciables en dinero, al verificarse el hecho generador previsto por la ley”, en el Art. 16 dice que “Se entiende por hecho generador al presupuesto establecido por la ley para configurar cada tributo”, en el Art. 17 se refiere a la calificación del hecho generador; y, en el Art. 19, prescribe que “La obligación tributaria es exigible a partir de la fecha que la ley señale para el efecto. - A falta de disposición expresa respecto a esa fecha, regirán las siguientes normas: 1a.- Cuando la liquidación deba efectuarla el contribuyente o el responsable, desde el vencimiento del plazo fijado para la presentación de la declaración respectiva; y, 2a.- Cuando por mandato legal corresponda a la administración tributaria efectuar la liquidación y determinar la obligación, desde el día siguiente al de su notificación”;

Que, la ORDENANZA SOBRE LOS IMPUESTOS PREDIALES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI PARA EL BIENIO 2024-2025, signada con el Nro. 013-2023, publicada en Registro Oficial Edición Especial No. 1308 del 24 de enero de 2024, reformada con la Ordenanza Nro. 017-2023 publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro.1332 de 31 de enero de 2024, perdió vigencia el 31 de diciembre de 2025; y, el Concejo Municipal mediante RESOLUCIÓN No. 278-GADMUR-2025 de 31 de diciembre de 2025, *“en ejercicio de sus atribuciones previstas en el artículo 240 de la Constitución de la República y artículos 7, 57 literal a) y d), y, 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. RESOLVIÓ: no acoger la moción presentada por el señor alcalde Ing. Fabián Iza, que señala: “se apruebe en segundo debate la Ordenanza de Valoración y Actualización del Impuesto Predial de la Propiedad Urbana y Rural del cantón Rumiñahui para el bienio 2026-2027”;*

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rumiñahui, mediante contrato Nro. 059 derivado del proceso de lista corta Nro. LCC GADMUR-2025-008, realizó la contratación del Estudio para la ejecución del proyecto *“«Observatorio Catastral para la Valoración del Suelo Urbano y Rural - Consultoría del Análisis Socio Económico del Cantón y Valoración de la Propiedad Urbana y Rural», instrumento que recopiló la dinámica inmobiliaria de mercado, las tendencias de plusvalía y la estratificación socioeconómica predial”*, para el bienio 2026-2027, productos que fueron considerados dentro del proyecto de Ordenanza negado por el Concejo y la presente Ordenanza;

Que, al no contar con la *Ordenanza de Valoración y Actualización del Impuesto Predial de la Propiedad Urbana y Rural del cantón Rumiñahui para el bienio 2026-2027*, desde el primer día laborable de enero de 2026, se ha procedido a cobrar el impuesto predial urbano y rural, en base al catastro del año 2025, entregando al contribuyente un recibo provisional, conforme lo previsto en los Arts. 512 y 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, siendo imperativo emitir el acto normativo correspondiente, que permita regularizar esta situación de excepción;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Art. 493, precisa que “Los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes.”; y,

En ejercicio de las atribuciones que le confiere el Artículo 57 letra a), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide la siguiente:

ORDENANZA DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL E IMPUESTOS PREDIALES PARA EL BIENIO 2026-2027

TÍTULO I OBJETO, ÁMBITO Y SUELO

Capítulo Único Del Objeto y Ámbito

Artículo 1. Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto determinar el avalúo de la propiedad que es el resultado de la suma del valor del suelo, y de haberlas el de las construcciones existentes sobre el mismo, que sirve de base para la determinación de los impuestos predial urbano e impuesto predial rural y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Artículo 2. Ámbito. - Esta Ordenanza es de aplicación obligatoria para todos los propietarios o poseedores de los predios urbanos y rurales del cantón Rumiñahui.

TÍTULO II VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES

Capítulo I Del Suelo

Artículo 3. Suelo. - Es el territorio donde se concretan las decisiones y estrategias de ordenamiento territorial, considerando las dimensiones social, económica, cultural y ambiental, constituido por suelo urbano y suelo rural.

Artículo 4. Suelo urbano. - Suelo urbano es aquel ocupado por asentamientos humanos concentrados, dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, conformando un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados.

Artículo 5. Suelo rural. - Suelo rural es aquel destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o que por sus condiciones biofísicas o geográficas particulares debe ser conservado o reservado para futuros usos urbanos.

Capítulo II De los elementos para determinar el valor de la propiedad

Artículo 6. Avalúo de los predios. - Para establecer el valor de la propiedad de conformidad con lo previsto en el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición.

Los avalúos se determinan de conformidad con la metodología dictada por el órgano rector del catastro nacional georreferenciado.

Artículo 7. Valor del suelo. - Es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.

Artículo 8. Valor de las edificaciones. - Es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición.

Artículo 9. Valor de reposición. – Es el 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.

Capítulo III

Valoración del suelo y edificación urbana

Sección 1

De la valoración del suelo urbano

Artículo 10. Valoración masiva del suelo. – Para determinar el valor del suelo se realizará una valoración masiva con fines catastrales, considerando los siguientes parámetros:

- a. Determinación de estratos en la zona de estudio (zonas homogéneas).
- b. Estudios de mercado inmobiliario.
- c. Procesamiento de datos y análisis de resultados.
- d. Plano de valor del suelo.
- e. Valor individual del suelo o individualización del predio.

Artículo 11. Determinación de zonas homogéneas- Se determinarán zonas homogéneas que representen sectores similares donde el mercado inmobiliario urbano se comporte de manera similar, de acuerdo con criterios, consideraciones y parámetros de los indicadores físicos, urbanísticos, administrativos, entre otros, que se deberán obtener de la cartografía temática oficial aplicable.

Artículo 12. Estudios de mercado inmobiliario. - Para efectuar los estudios del mercado inmobiliario se deberá:

1. Recopilar información de transacciones inmobiliarias efectivas u ofertas en firme realizadas en los últimos 24 meses contados previamente a la fecha de inicio del estudio, evitando acciones que afecten las condiciones de mercado;
2. Definir la investigación en función del número total de transferencias de dominio por compraventa y/u ofertas realizadas en los últimos 24 meses contados previamente a la fecha de inicio del estudio, las mismas que deben ser representativas respecto al universo de predios, con una distribución homogénea en el territorio previo al inicio de los trabajos de valoración, evitando acciones que afecten las condiciones normales del mercado;
3. Identificar el comportamiento del mercado local a través de las zonas similares u homogéneas del sector;
4. En caso de no disponer de información local de mercado inmobiliario se podrá recurrir a observatorios de valor del suelo, instituciones que tengan datos de valores del suelo del territorio, peritos evaluadores y corredores de bienes. Esta información se utilizará como insumo para la estructuración y aprobación del valor de los bienes inmuebles locales; y,
5. Si se toma como referencia transacciones de mercado de inmuebles o si se dispone de avalúos, realizados en años anteriores, se los podrá actualizar tomando como referencia el Índice de Precios al Consumidor (IPC) geográficamente correspondiente establecido por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, desde el momento de la transacción inmobiliaria o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, tomando como periodo máximo de actualización hasta 24 meses previos.

Artículo 13. Procesamiento de datos y análisis de resultados. - La información de campo se sistematiza de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1. Diseñar la matriz de valor en función a la investigación de mercado con las zonas homogéneas del sector dentro del área urbana vigente; y,
2. Verificar la coherencia de los precios con relación a la zona homogénea del sector analizado y depurar aquellos datos o información especulativa que distorsionen los valores de mercado.

Artículo 14. Plano de valor del suelo. - Realizado el procesamiento de datos y análisis de resultados se obtendrán los valores base de las zonas homogéneas del sector. El plano del valor de suelo considerará como referencia los estándares vigentes definidos por el Consejo Nacional de Geoinformática.

Artículo 15. Valor individual del suelo o individualización del predio. - Para determinar el valor individual del predio se considerará el valor base del suelo de la zona homogénea del sector y se aplicarán factores de corrección tomando en cuenta las características topográficas, geométricas y de accesibilidad a determinados servicios municipales establecidos en el marco legal vigente. Además, se considerará los deméritos por afectaciones al predio, como: borde de quebrada, cota de máxima crecida, ubicación de riesgo geológico, volcánico, entre otros.

Artículo 16. Valor del suelo urbano. - Para determinar el valor del suelo urbano se considera lo siguiente:

1. Valor del metro cuadrado de suelo urbano. - Es el valor del metro cuadrado del suelo (Anexo 1: Plano del valor del suelo urbano para el bienio 2026 – 2027) multiplicado por la superficie del terreno y por los factores de corrección. Se obtiene a partir de la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VTu = Vbu * Stu * Fse * Fcu$$

Donde:

VTu = Valor del terreno en suelo urbano.

Vbu = Valor base del metro cuadrado del suelo urbano.

Stu = Superficie del terreno en suelo urbano.

Fse = Factor por estrato socioeconómico.

Fcu = Factor de corrección de suelo urbano.

2. Factor por estrato socioeconómico (Fse). - Es el valor asignado según el estrato socioeconómico definido por indicadores calculados con datos censales oficiales del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos del Ecuador; y en el que se encuentra el predio (ver Anexo 2: Plano de Estratos Socioeconómicos para el bienio 2026 – 2027) y que se detallan en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 1

Factor por estrato socioeconómico (Fse)	
Estrato socioeconómico	Factor
2-Bajo	0.73
3-Medio Bajo	0.78
4-Medio	0.86
5-Medio Alto	0.94
6-Alto	1.00

En todos los predios que se encuentran en los usos principales de suelo correspondientes a: equipamientos e industrial (alto, bajo y mediano impacto), se aplicará como factor $F_{se}=1.00$

3. Factor por corrección de suelo urbano (F_{cu}). – Es el valor que corresponde a los factores de ajuste que surgen de la relación entre la localización en la manzana del predio y su relación frente-fondo; se detallan de la siguiente manera:

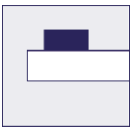
Cuadro No. 2

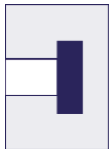
Factor de corrección de suelo urbano (F_{cu})			
Localización en manzana	Relación frente-fondo del terreno		
	entre 1:1 y menor que 1:6	igual o mayor que 1:6	menor que 1:1
En cabecera	1.18	0.95	0.80
En callejón	0.93	0.86	0.73
En cruz	0.84	0.76	1.09
En L	1.09	1.37	1.15
En T	1.06	0.86	0.72
Esquinero	1.09	0.95	0.85
Interior	0.89	0.81	0.68
Intermedio dos frentes	1.00	0.90	0.76
Intermedio	1.00	0.90	0.82
Manzanero cuadrangular	1.23	0.95	0.80
Manzanero triangular	0.95	0.90	1.40
Triangular	0.90	0.86	0.78

Las descripciones correspondientes a la “Localización en la manzana” y a la “Relación frente / fondo del terreno” se encuentran en la ficha predial urbana y se refieren a:

a. Localización en la manzana: Los terrenos se localizan en la manzana según las descripciones que se expresan en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 3

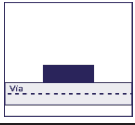
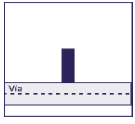
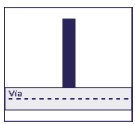
Localización en la manzana	Esquema	Descripción
En cabecera		Se localiza en todo el frente de la manzana.
En callejón		Se ubica en la parte interior de la longitud de un pasaje.

Localización en la manzana	Esquema	Descripción
En cruz		Tiene una geometría definida por el acceso a las cuatro vías.
En L		El vértice interior gira más o menos a 90 grados para dar lugar a salida y/o acceso a otra vía.
En T		Teniendo frente a dos vías, tiene un acceso lateral, edificable o no, a una tercera vía.
Esquinero		Con frente a dos calles.
Interior		Se localiza al final de un pasaje.
Intermedio con dos frentes		Los frentes dan salida a dos vías.
Intermedio		Se localiza en los puntos intermedios de la longitud de la manzana.
Manzanero cuadrangular		Con geometría ortogonal limitado por cuatro vías.

Localización en la manzana	Esquema	Descripción
Manzanero triangular		Con geometría triangular definido por tres vías.
Triangular		Con geometría triangular con acceso por un solo frente.

b. Relación frente-fondo del terreno: Considera la relación del frente del predio con su fondo, de acuerdo con el siguiente detalle.

Cuadro No. 4

Relación frente-fondo	Esquema	Descripción
Menor que 1:1		El frente del predio es mayor que su fondo. Corresponde a lotes cuya geometría no genera restricciones significativas para el uso, implantación o accesibilidad.
Entre 1:1 y menor que 1:6		El frente del predio es menor que el fondo, sin llegar a proporciones extremas. Permite una adecuada implantación de edificaciones y un aprovechamiento equilibrado del suelo.
Igual o mayor que 1:6		El frente del predio es seis o más veces menor que su fondo. Son lotes alargados con configuración estrecha y profunda, cuyo desarrollo presenta limitaciones funcionales de implantación.

En todas las alícuotas producto de una Declaratoria de Propiedad Horizontal, se aplicará la relación frente-fondo "Entre 1:1 y menor que 1:6"

Sección 2

De la valoración de la edificación urbana

Artículo 17. Valoración masiva de la edificación urbana. - Para determinar el valor de la edificación urbana basados en el método de reposición previsto en el COOTAD, se consideran los siguientes parámetros:

- Determinación de tipologías o sistemas constructivos.
- Presupuestos de tipologías y sistemas constructivos.
- Valor individual de construcción.

Artículo 18. Determinación de tipologías o sistemas constructivos. - Para la valoración de las edificaciones se deberá establecer tipologías de construcción que permitan determinar un modelo estándar de sistemas constructivos sobre el cual se calcula los respectivos precios unitarios. Para determinar las

tipologías de construcción, se deberá tomar en cuenta al menos los siguientes elementos constructivos: estructura, paredes, cubierta, acabados y/o instalaciones eléctricas y sanitarias.

Artículo 19. Presupuestos de tipologías y sistemas constructivos. - Para cada tipología constructiva predominante por sistema constructivo en la localidad se elaborará un presupuesto de construcción estándar en base del análisis de precios unitarios actualizados o se actualizarán los precios unitarios por tipologías a partir de los datos de mercado en la localidad o en su defecto promulgados por las agremiaciones o unidades técnicas especializadas en temas de construcción cercanas a la localidad. Adicionalmente, cuando se obtengan precios por tipologías constructivas con fecha anterior a la actualización catastral masiva y dentro de un periodo máximo de hasta 24 meses previos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui actualizará los mismos tomando como referencia y de conformidad con la ley, el Índice de Precios de la Construcción, publicado periódicamente por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos o el publicado por la Contraloría General del Estado.

Artículo 20. Valor individual de construcción. - Se individualizará el valor de la construcción aplicando factores de corrección tomando en cuenta las características propias de cada una de las construcciones implantadas en el predio. En el caso de construcciones previamente existentes se depreciará de manera proporcional al tiempo de vida útil de la construcción por su edad y estado de conservación.

Artículo 21. Valoración masiva de predios declarados en propiedad horizontal. - Para la valoración de predios declarados bajo régimen de propiedad horizontal se evaluará el predio matriz y de este valor en función de las alícuotas respectivas aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui, se determinará el valor individual de cada predio declarado en propiedad horizontal, considerando para el efecto:

1. El suelo y/o construcciones en función del área de propiedad privada; y,
2. Los bienes comunes generales y bienes comunes individuales en suelo y construcciones.

Artículo 22. Modelo econométrico aplicado a la valoración de bienes inmuebles. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui de acuerdo con la naturaleza del bien inmueble, valorará los recursos y la información del mercado disponible, para lo cual complementariamente a lo previsto en la presente ordenanza, podrá utilizar los principios de la econometría o regresión multivariada.

Artículo 23. Valor de las edificaciones. - Para determinar el valor de las edificaciones en suelo urbano se considera lo siguiente:

a. Tabla de agregación de valor de los elementos constructivos. - Es el instrumento técnico que desglosa los valores unitarios por cada rubro edificado, basado en la metodología histórica de valoración masiva del Cantón Rumiñahui que permite determinar el valor del metro cuadrado de construcción, asegurando la continuidad de los criterios técnicos de valoración para garantizar la estabilidad tributaria y la seguridad jurídica. (Anexo 3: Tabla de agregación de valor de los elementos constructivos).

b. Valor unitario del metro cuadrado de construcción. - Se establece por la sumatoria de los valores unitarios de cada elemento registrado en la variable descripción de las construcciones determinada en la ficha predial que se refieren a estructura, acabados e instalaciones y que tienen relación directa con la tabla de agregación de valores (Anexo 3). Este valor obtenido por metro cuadrado corresponde al valor de reposición o nuevo.

c. Valoración de la edificación. - Para obtener el valor de un bloque edificado, se aplicará la siguiente fórmula:

$$VC = Sb * Vu * Ftcc * I$$

Donde:

VC = Valor de la construcción por bloque.

Sb = Superficie del bloque edificado.

Vu = Valor Unitario del metro cuadrado de construcción.

Ftcc = Factor total de corrección de construcción.

I = Factor de inflación anual

d. Factor total de corrección de construcción. – Es el valor resultado del producto entre todos los factores de ajuste que se aplican a la construcción: edad, conservación y uso. Se obtiene a partir de la aplicación de la expresión matemática siguiente:

$$Ftcc = \left(\frac{\frac{(FeCo + FePoM + FeCu)}{3} + Fcv}{2} \right)$$

Donde:

Ftcc = Factor total de corrección de construcción.

FeCo = Factor por edad en columna

FePoM = Factor por edad en pared o mampostería

FeCu = Factor por edad en cubierta

Fcv = Factor por conservación.

Estos factores de ajuste que constan en la ficha predial se describen a continuación:

d.1 Factor por edad (Fed). – Corresponde a la depreciación calculada en función de la edad de la edificación y la vida útil del material predominante empleado en la estructura.

La edad de la construcción se obtendrá de la resta entre el año inicial del bienio menos el año de edificación cuyo valor mínimo sería un año.

Los factores para determinar la edad son los siguientes:

Cuadro No. 5

Estructura	Rango de edad por años	Factor
Sin estructura	No aplica	1.00
Caña (columnas)	1-5	0.95
	6-10	0.71
	Más de 10	0.36
Madera (columnas)	1-5	0.99
	6-10	0.96
	11-20	0.85
	21-30	0.59
	Más de 30	0.36
Hierro (columnas)	1-5	1.00
	6-10	0.97
	11-20	0.90
	21-30	0.74
	31-40	0.49
	Más de 40	0.36
Hormigón armado (columnas)	1-5	1.00

Estructura	Rango de edad por años	Factor
	6-10	0.98
	11-20	0.93
	21-30	0.82
	31-40	0.65
	41-60	0.45
	Más de 60	0.36
Acero estructural (columnas)	1-5	1.00
	6-10	0.99
	11-20	0.96
	21-30	0.88
	31-40	0.78
	41-60	0.54
Hierro / Hormigón armado en construcciones industriales (columnas)	Más de 60	0.36
	1-5	1.00
	6-10	0.99
	11-20	0.95
	21-30	0.87
	31-40	0.74
Adobe / Tapial (mampostería soportante)	41-60	0.52
	Más de 60	0.36
	1-5	1.00
	6-10	0.97
	11-20	0.90
	21-30	0.74
Piedra (mampostería soportante)	31-40	0.49
	Más de 40	0.36
	1-5	1.00
	6-10	0.98
	11-20	0.93
	21-30	0.82
Ladrillo / bloque (mampostería soportante)	31-40	0.65
	41-60	0.45
	Más de 60	0.36
	1-5	1.00
	6-10	0.98
	11-20	0.94
Bloque con hierro de refuerzo (mampostería soportante)	21-30	0.84
	31-40	0.70
	41-60	0.49
	Más de 60	0.36
	1-5	1.00
	6-10	0.99
	11-20	0.96
	21-30	0.88
	31-40	0.78
	41-60	0.54
	Más de 60	0.36

d.2 Factor por conservación (Fcv). – El estado de conservación, comprende el grado de mantenimiento de las condiciones físicas de la construcción referidas a elementos de la estructura, mampostería, acabados e instalaciones. En función del estado de conservación se establecen las siguientes calificaciones y factores a aplicar:

Cuadro No. 6

Estado	Calificación de la conservación	Factor
OBSOLETO	El inmueble requiere sustituciones totales a nivel estructural o en uno o más elementos como cubiertas, paredes o pisos.	0.15
MALO	El inmueble requiere reparaciones importantes en acabados, instalaciones y en especial en su estructura, presentando un marcado deterioro de la construcción.	0.30
REGULAR	El inmueble requiere reparaciones de alguna importancia tanto en su estructura como en los enlucidos, pisos e instalaciones.	0.60
BUENO	El inmueble requiere reparaciones de poca importancia en su estructura, mampostería, pisos, cubierta y acabados en general. Esta clase indica que existe un control y cuidado de las condiciones físicas de la construcción.	0.80
MUY BUENO	El inmueble no requiere reparaciones en su estructura, acabados e instalaciones. Esta clase generalmente es aplicable a construcciones nuevas o aquellas que no han sobrepasado la edad de 3 años.	1.00

d.3 Factor por uso (Fus): Es la base para ajustar el valor de una edificación que está destinada a otros usos y empleo de tecnología distinta a la residencial. Este factor corresponde a la sumatoria de estructura, instalaciones técnico-mecánicas, hidráulicas, sanitarias, circuitos cerrados de televisión, sistemas contra incendios, sistemas de comunicación (voz y datos) y otros elementos tecnológicos con los que cuentan otros tipos de usos.

Cuadro No. 7

Uso de la construcción	Factor de mayoración
Residencial	1.00
Gestión municipal y provincial	1.05
Centros educativos (mayor a 2 pisos)	1.15
Cuerpo de bomberos	1.20
Complejos recreativos	1.20
Distribuidoras de vehículos	1.20
Fuerte militar	1.20
Centros comerciales	1.25
Centros de salud (hospitales)	1.25
Hoteles y Hostelerías	1.25
Gasolineras	1.25
Bancos	1.30
Instalaciones Industriales	1.30
Otros	1.00

El valor obtenido por metro cuadrado de construcción se multiplicará por el factor total de mayoración establecido según el uso de la unidad arquitectónica, para obtener finalmente el valor por metro cuadrado de construcción en edificaciones de uso especial.

e. Mejoras adheridas al predio. – Las mejoras identificadas en el área urbana del Cantón Rumiñahui se agrupan en:

e.1 Cerramientos:

- a) Muros perimetrales: Construidos en bloque, ladrillo, piedra o concreto armado.

- b) Cercas metálicas: Rejas de hierro forjado, malla electrosoldada o aluminio.
- c) Portones: Ingresos peatonales o vehiculares (manuales o automáticos).
- d) Acabados: Si el cerramiento tiene enlucido, pintura, piedra decorativa o protección (concertina, cerca eléctrica).

e.2 Construcciones adicionales:

- a) Áreas sociales: BBQ y pérgolas fijas.
- b) Servicios: Cuartos de máquinas, bodegas exteriores, lavanderías independientes o cuartos de servicio.
- c) Recreación: Piscinas, jacuzzis, saunas, canchas deportivas o juegos infantiles.

e.3 Garaje:

- a) Garaje cubierto: Estructuras con losa de hormigón o estructuras metálicas permanentes.
- b) Tipo de piso: Si cuenta con cemento alisado, baldosa de alto tráfico, adoquín o piedra.

e.4 Mejoras comunales:

- a) Áreas verdes y parques: Jardines diseñados, canchas deportivas, juegos infantiles y senderos.
- b) Áreas sociales: BBQ, pérgolas fijas, gimnasio, piscinas, jacuzzis, saunas o área de coworking.
- c) Infraestructura interna: Garitas de seguridad, baños comunales, transformadores propios, sistemas de riego o cámaras de vigilancia del conjunto.
- d) Estacionamientos.
- e) Vías: Adoquinados, bordillos y aceras (peatonales y vehiculares).

e.5 Muros:

- a) Muros de contención: Estructuras diseñadas para sostener taludes de tierra (esenciales en terrenos inclinados), generalmente de hormigón ciclópeo o armado.
- b) Muros decorativos: Paredes internas de piedra o madera que dividen ambientes exteriores.
- c) Gaviones: Muros de piedra protegidos por malla para control de erosión.

e.6 Patios: Se refiere al tratamiento del suelo en las áreas no edificadas del lote.

- a) Recubrimientos: Pisos de cerámica, porcelanato exterior, piedra chispa, o adoquín decorativo.
- b) Sistemas de drenaje: Rejillas de desagüe pluvial y canalizaciones.
- c) Jardinería técnica: Áreas con césped, maceteros fijos de concreto y sistemas de iluminación ornamental empotrada.

Basado en la metodología histórica de ingreso de mejoras adheridas al predio masiva del Cantón Rumiñahui, se aplicará la siguiente fórmula:

$$VM = \sum V_{im}$$

Donde:

VM = Valor de la mejora.

$\sum V_{im}$ = Valor de las mejoras adheridas registradas en el predio

Para los predios que fueron sujetos del ingreso de mejoras adheridas a la propiedad hasta diciembre de 2019, se procederá con la siguiente fórmula:

$$VM = (V_{imact} - VM_{2019}) + (VM_{2019} + VC_{2019}) - VC$$

VM = Valor de la mejora

V_{imact} = Valor total actual de las mejoras adheridas registradas en el predio

VM_{2019} = Valor de la mejora hasta 2019.

VC_{2019} = Avalúo de la construcción del 2019

VC = Avalúo de la construcción

Capítulo V **De la valoración del suelo y edificación rural**

Sección 1 **De la valoración del suelo rural**

Artículo 24. Valoración masiva del suelo rural. – Para determinar el valor del suelo se realizará una valoración masiva con fines catastrales, considerando los siguientes parámetros:

- a. Determinación de zonas homogéneas.
- b. Estudios de mercado inmobiliario.
- c. Procesamiento de datos y análisis de resultados.
- d. Plano de valor del suelo.
- e. Valor individual del suelo o individualización del predio.

Artículo 25. Determinación de zonas homogéneas. - Se determinarán zonas homogéneas que representen sectores donde el mercado inmobiliario rural se comporte de manera similar, de acuerdo con criterios y consideraciones: de calidad de suelo, uso del suelo, infraestructura, servicios, equipamientos, entre otros, que se obtendrán a partir de la cartografía temática oficial aplicable; y otros aspectos técnicos considerados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui.

Artículo 26. Estudios de mercado inmobiliario. - Para efectuar los estudios del mercado inmobiliario se deberá:

1. Recopilar información de transacciones realizadas por compraventas efectivas u ofertas en firme realizadas en los últimos 24 meses, evitando acciones que afecten las condiciones de mercado;
2. Definir la investigación en función del número total de transferencias por compraventa y/u ofertas realizadas en los 24 meses; las mismas que deben ser representativas respecto al universo de predios, con una distribución homogénea en el territorio; previos al inicio de los trabajos de valoración, evitando acciones que afecten las condiciones normales del mercado;
3. Identificar el comportamiento del mercado local a través de las zonas homogéneas del sector;
4. En caso de no disponer de información de mercado inmobiliario se podrá recurrir a observatorios de valor del suelo, instituciones que tengan datos de valores del suelo del territorio, peritos y corredores de bienes; y,
5. Si se toma como referencia transacciones de mercado de inmuebles o si se dispone de avalúos, realizados en años anteriores, se los deberá actualizar con el Índice de Precios al Consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, considerando el periodo máximo para la actualización de hasta 24 meses previos.

Artículo 27. Procesamiento de datos y análisis de resultados. - La información de campo se sistematiza de acuerdo con las siguientes consideraciones:

1. Diseñar la matriz de valor en función a la investigación de mercado con las zonas homogéneas del sector definidas a partir de la capacidad de uso de la tierra, cobertura y uso de la tierra, sistemas productivos, entre otras temáticas; y,
2. Verificar la coherencia de los precios en relación con la zona homogénea analizada y depurar aquellos datos o información especulativa que distorsionen los valores de mercado.

Artículo 28. Plano de valor del suelo. - Realizado el procesamiento de datos y análisis de resultados se

obtendrán los valores base de las zonas homogéneas del sector. El plano del valor de suelo (Anexo 4: Plano del valor del suelo rural para el bienio 2026 – 2027) considerará como referencia los estándares vigentes definidos por el Consejo Nacional de Geoinformación.

Artículo 29. Valor individual del suelo o individualización del predio. - Para determinar el valor individual del predio se considerará el valor base del suelo de la zona homogénea del sector y se aplicarán factores de corrección tomando en cuenta las características topográficas, geométricas, de accesibilidad al riego, acceso a vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes establecidos en el marco legal vigente. Además, se considerará los deméritos por afectaciones al predio como: torres de tendido eléctrico de alta tensión, gasoductos, oleoductos y otros.

Artículo 30. Valor del suelo. - Para determinar el valor del suelo rural se considera lo siguiente:

a. Valor del metro cuadrado de suelo rural. – Es el valor unitario, básico y referencial del suelo en zonas rurales donde el mercado inmobiliario se comporta de manera similar. Resulta de investigaciones de ofertas y transacciones de venta del suelo; de los análisis de los sistemas productivos; y del estudio de los contenidos de la normativa vigente que contiene el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo del cantón Rumiñahui; y que han posibilitado definir zonas homogéneas de valoración expresados en el plano del valor de la tierra del suelo rural (Anexo 4: plano del valor de la tierra del suelo rural).

b. Valor del terreno en suelo rural. – Es el valor del metro cuadrado del suelo rural multiplicado por la superficie del terreno en suelo rural y por los factores de corrección de suelo rural. Se aplicará la siguiente fórmula:

$$VTr = Vbr * Str * Fse * Fcr$$

Donde:

VTr = Valor del terreno en suelo rural.

Vbr = Valor base del metro cuadrado del suelo rural.

Str = Superficie del terreno en suelo rural.

Fse = Factor por estrato socioeconómico.

Fcr = Factor de corrección de suelo rural.

En el caso de que el terreno en suelo rural se encuentre localizado en dos o más zonas de valor, su valor se obtiene utilizando la siguiente fórmula:

$$VTr = [(Vr1 * Str1) + ... + (Vrn * Strn)] * Fse * Fcr$$

Donde:

VTr = Valor del terreno en suelo rural.

Vr1 = Valor del metro cuadrado de la zona de valor 1 de suelo rural.

Str1 = Superficie del terreno en la zona de valor 1 de suelo rural.

Vrn = Valor del metro cuadrado de la zona de valor n de suelo rural.

Strn = Superficie del terreno en la zona de valor n de suelo rural.

Fse = Factor por estrato socioeconómico.

Fcr = Factor de corrección de suelo rural.

c. Factor por estrato socioeconómico (Fse). – Es el valor asignado según el estrato socioeconómico en el que se encuentre el predio (ver Anexo 2: Plano de Estratos Socioeconómicos para el bienio 2026 – 2027) y que se detallan en el siguiente cuadro:

Cuadro No. 8

Factor por estrato socioeconómico (Fse)	
Estrato socioeconómico	Factor
2- Bajo	0.73
3- Medio Bajo	0.78
4- Medio	0.86
5- Medio Alto	0.94
6- Alto	1.00

En todos los predios que se encuentran en los usos principales de suelo correspondientes a Equipamientos e Industrial (alto, bajo y mediano impacto), se aplicará como factor Fse=1.00

d. Factor por corrección de suelo rural (Fcr). – Es el valor que corresponde a los factores de ajuste que surgen de la relación entre la superficie del predio y su uso principal de suelo; se detallan de la siguiente manera:

Cuadro No. 9

Factor por corrección de suelo rural (Fcr)					
Tamaño de predio	Uso Principal de Suelo				
Superficie (m²)	Industrial	Forestal	Agropecuario	Protección de Riesgo	Protección Ecológica
Menor a 1000		1.76	2.40		0.79
1000,01 a 5000		0.89	1.91	0.48	0.81
5000,01 a 10000	0.98	2.80	1.75	1.45	0.88
10000,01 a 50000	0.62	1.10	1.00	1.01	0.80
50000,01 a 500000	0.74	1.05	0.82	0.80	0.70
Mayor a 500000.01			0.61		0.24

Sección 2

De la valoración de la edificación rural

Artículo 31. Valoración de la edificación rural. – Para la valoración de la construcción rural, se aplicará lo dispuesto en la presente ordenanza respecto de las construcciones de carácter urbanas.

TÍTULO III

IMPUESTOS PREDIALES URBANOS Y RURALES

Capítulo I

Del hecho generador, sujeto activo y sujeto pasivo

Artículo 32. Hecho generador. - El hecho generador es el impuesto sobre la propiedad urbana y el impuesto sobre la propiedad rural, de exclusiva financiación de los gobiernos autónomos descentralizados,

conforme lo previsto en los Arts. 490 y 491 letras a) y b). del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Artículo 16 del Código Orgánico Tributario.

Artículo 33. Sujeto Activo. - El sujeto activo de los impuestos sobre la propiedad urbana y rural es la municipalidad del Cantón Rumiñahui, de acuerdo con lo previsto en los Arts. 501 y 514 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Artículo 23 del Código Orgánico Tributario.

Artículo 34. Sujetos Pasivos. - Son sujetos pasivos de los impuestos sobre la propiedad urbana y rural, los propietarios de los inmuebles ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Rumiñahui, conforme lo previsto en los Artículo 501, 515 y 524 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y, el Art 24 del Código Orgánico Tributario.

Capítulo II

Del impuesto predial urbano

Artículo 35. Propiedad urbana. - Se considera propiedad urbana, aquellos predios ubicados dentro de los límites de la zona establecida como tal, en la Ordenanza de Gestión del Suelo y sus respectivas reformas.

En el caso de que un predio resulte cortado por una línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido para los efectos tributarios, en el sector en el que se ubique más de la mitad del valor de la propiedad, conforme lo previsto en el Artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 36. Determinación de la base imponible de Impuesto Predial urbano. – La base imponible de la propiedad urbana, se determina a partir del valor de la propiedad, la cual será valorada mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y las respectivas ordenanzas municipales, menos las deducciones legales correspondientes. En el caso de que el valor de adquisición sea mayor al valor del avalúo municipal, para efectos tributarios se considerará el valor de la adquisición.

Artículo 37. Periodo impositivo del impuesto predial urbano. - El impuesto predial urbano, el impuesto a los inmuebles no edificados y tributos adicionales, son de aplicación anual, comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre del respectivo año fiscal, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior.

Artículo 38. Valor catastral de propietarios de varios predios. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios urbanos avaluados separadamente, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 39. Impuesto a Inmuebles no edificados en Zonas de Promoción Inmediata. - El impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata o zona de expansión urbana, se liquidará y cobrará conforme lo dispuesto en el Artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y Artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Organización Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y la ordenanza que fuere aplicable.

Artículo 40. Impuesto a los inmuebles no edificados. - Es el recargo anual del dos por mil (2x1000) del valor de la propiedad, que se cobrará a los inmuebles no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 41. Impuesto Predial Urbano. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa que se detalla a continuación:

Rango	Valor Catastral Imponible		Tarifa básica
	Desde	Hasta	
1	- \$	12,050.00 \$	0.00000000
2	12,050.01 \$	24,000.00 \$	0.00025000
3	24,000.01 \$	33,000.00 \$	0.00026224
4	33,000.01 \$	40,000.00 \$	0.00028462
5	40,000.01 \$	47,000.00 \$	0.00031360
6	47,000.01 \$	53,000.00 \$	0.00034791
7	53,000.01 \$	59,000.00 \$	0.00038683
8	59,000.01 \$	67,000.00 \$	0.00042987
9	67,000.01 \$	73,000.00 \$	0.00047667
10	73,000.01 \$	80,000.00 \$	0.00052693
11	80,000.01 \$	88,000.00 \$	0.00058045
12	88,000.01 \$	97,000.00 \$	0.00063703
13	97,000.01 \$	106,000.00 \$	0.00069651
14	106,000.01 \$	117,000.00 \$	0.00075876
15	117,000.01 \$	129,000.00 \$	0.00082366
16	129,000.01 \$	142,000.00 \$	0.00089111
17	142,000.01 \$	158,000.00 \$	0.00096102
18	158,000.01 \$	180,000.00 \$	0.00103329
19	180,000.01 \$	207,000.00 \$	0.00110786
20	207,000.01 \$	244,000.00 \$	0.00118465
21	244,000.01 \$	295,000.00 \$	0.00126361
22	295,000.01 \$	389,000.00 \$	0.00134468
23	389,000.01 \$	732,000.00 \$	0.00142780
24	732,000.01 \$	1,783,000.00 \$	0.00151292
25	1,783,000.01 \$	En adelante	0.00160000

La diferencia del impuesto y adicionales que causare la actualización del avalúo catastral remitido por la Dirección de Avalúos y Catastros, será cancelada por el propietario hasta la finalización del año fiscal en que se realizó su pedido y los cálculos serán aplicados con la Tabla que antecede.

Artículo 42. Tributos adicionales sobre el Impuesto Predial Urbano. - Con el Impuesto Predial Urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- Tasa por servicio de Mantenimiento Catastral.
- Tasa por servicio de Mantenimiento Vial.
- Tasa de Seguridad Ciudadana.
- Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos del cero punto quince por mil (0.15x1000) del avalúo del predio, conforme lo previsto en el artículo 33 de la Ley de Defensa contra Incendios y el artículo 38 de su Reglamento; y,
- Tasa para recolección de basura a los predios no edificados, conforme lo previsto en la Ordenanza de Gestión Ambiental del Cantón Rumiñahui, o la que para el efecto se encuentre vigente.

Valor catastral imponible		Mantenimiento Vial	Tasa Seguridad	Mantenimiento Catastral
Desde	Hasta			
- \$	12,050.00 \$	3.00 \$	3.00 \$	2.00 \$
12,050.01 \$	24,000.00 \$	5.00 \$	5.00 \$	3.00 \$
24,000.01 \$	33,000.00 \$	6.00 \$	6.00 \$	3.50 \$
33,000.01 \$	40,000.00 \$	7.00 \$	7.00 \$	4.00 \$
40,000.01 \$	47,000.00 \$	7.00 \$	7.00 \$	4.00 \$
47,000.01 \$	53,000.00 \$	8.00 \$	8.00 \$	4.50 \$
53,000.01 \$	59,000.00 \$	8.00 \$	8.00 \$	4.50 \$
59,000.01 \$	67,000.00 \$	8.00 \$	8.00 \$	4.50 \$
67,000.01 \$	73,000.00 \$	8.00 \$	8.00 \$	4.50 \$
73,000.01 \$	80,000.00 \$	9.00 \$	9.00 \$	5.00 \$
80,000.01 \$	88,000.00 \$	9.00 \$	9.00 \$	5.00 \$
88,000.01 \$	97,000.00 \$	9.00 \$	9.00 \$	5.00 \$
97,000.01 \$	106,000.00 \$	10.00 \$	10.00 \$	5.50 \$
106,000.01 \$	117,000.00 \$	10.00 \$	10.00 \$	5.50 \$
117,000.01 \$	129,000.00 \$	10.00 \$	10.00 \$	5.50 \$
129,000.01 \$	142,000.00 \$	10.00 \$	10.00 \$	5.50 \$
142,000.01 \$	158,000.00 \$	12.00 \$	12.00 \$	6.00 \$
158,000.01 \$	180,000.00 \$	12.00 \$	12.00 \$	6.00 \$
180,000.01 \$	207,000.00 \$	12.00 \$	12.00 \$	6.00 \$
207,000.01 \$	244,000.00 \$	12.00 \$	12.00 \$	6.00 \$
244,000.01 \$	295,000.00 \$	15.00 \$	15.00 \$	7.00 \$
295,000.01 \$	389,000.00 \$	15.00 \$	15.00 \$	7.00 \$
389,000.01 \$	732,000.00 \$	20.00 \$	20.00 \$	8.00 \$

732,000.01 \$	1,783,000.00 \$	25.00 \$	25.00 \$	10.00 \$
1,783,000.01 \$	En adelante	30.00 \$	30.00 \$	15.00 \$

Artículo 43. Pago de impuesto y tributos adicionales. – El impuesto predial; impuesto a los inmuebles no edificados; y, los tributos adicionales deberán pagarse en el curso del respectivo año fiscal, con las rebajas y recargos previstos en el ordenamiento jurídico vigente, sin necesidad de que la tesorería notifique a los propietarios o poseedores de los predios con esta obligación, dichos pagos podrán efectuarse desde el 01 de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro, conforme lo dispuesto en el Artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los pagos que se realicen desde enero hasta junio del respectivo año, gozarán de las rebajas al impuesto predial, conforme la siguiente tabla:

Fecha de pago	Descuento
Del 01 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 01 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 01 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 01 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 01 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 01 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

Los pagos que se realicen a partir del 01 de julio tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva, conforme lo dispuesto en el inciso final del Artículo 512, citado.

Capítulo III Del impuesto predial rural

Artículo 44. Propiedades rurales. – Se considera propiedades rurales, aquellos predios ubicados dentro de los límites de la zona establecidas en el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Rumiñahui. Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido para los efectos tributarios el sector donde conste más de la mitad del valor de la propiedad.

Artículo 45. Determinación de la base imponible. - La base imponible de la propiedad rural se determinará conforme lo previsto en el Artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, menos las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el referido cuerpo normativo, Código Tributario y demás normas legales.

Artículo 46. Periodo impositivo del impuesto predial rural. - El impuesto predial rural, el impuesto a los inmuebles no edificados y tributos adicionales, son de aplicación anual, comprendido entre el 01 de enero al 31 de diciembre del respectivo año fiscal, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior.

Artículo 47. Valor catastral de varios predios de un/a propietario/a.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios rurales que posea un/a propietario/a en un mismo Cantón, y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente, conforme lo previsto en el Artículo 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 48. Impuesto predial rural. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil ($0,25 \times 1000$) ni superior al tres por mil (3×1000), conforme lo dispuesto en el Artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de acuerdo con la siguiente tabla:

Rango	Valor Catastral Imponible		Tarifa
	Desde	Hasta	
1	- \$	7,230.00 \$	0.000000000
2	7,230.01 \$	12,000.00 \$	0.000250000
3	12,000.01 \$	18,000.00 \$	0.000250320
4	18,000.01 \$	25,000.00 \$	0.000251920
5	25,000.01 \$	33,000.00 \$	0.000255520
6	33,000.01 \$	42,000.00 \$	0.000261670
7	42,000.01 \$	54,000.00 \$	0.000270850
8	54,000.01 \$	71,000.00 \$	0.000283490
9	71,000.01 \$	95,000.00 \$	0.000300000
10	95,000.01 \$	126,000.00 \$	0.000320750
11	126,000.01 \$	150,000.00 \$	0.000346100
12	150,000.01 \$	208,000.00 \$	0.000376380
13	208,000.01 \$	377,000.00 \$	0.000411920
14	377,000.01 \$	734,000.00 \$	0.000453030
15	734,000.01 \$	En adelante	0.000500000

Artículo 49. Tributos adicionales al impuesto predial rural. - Con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

1. Tasa por servicio de Mantenimiento Catastral.
2. Tasa de Seguridad Ciudadana, conforme lo previsto en el Artículo 5 letra a) de la Ordenanza 024-2005.
3. Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos, correspondiente al 0.15 por mil del avalúo total del predio conforme lo previsto en el Artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios.

Artículo 50. Forma y plazo para el pago del impuesto. - El impuesto predial rural y los tributos adicionales, deberán pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos que los contribuyentes realicen hasta el 15 de agosto de cada año, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, conforme lo previsto en el Artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Vencido el año fiscal, el impuesto e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva, para cuyo efecto no se requiere notificación del título de crédito.

TÍTULO IV DISPOSICIONES COMUNES A LOS IMPUESTOS PEDIALES URBANOS Y RURALES

Capítulo único

Del sistema catastral y catastro inmobiliario

Artículo 51. Sistema catastral.- El Sistema Catastral Predial Urbano y Rural, comprende la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Artículo 52. Catastro inmobiliario. – Es el inventario, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles bajo cualquiera de las formas de propiedad previstas en el artículo 321 de la Constitución de la República, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Corresponde a un modelo multifinalitario compuesto por datos catastrales básicos, alfanuméricos y geográficos. Contiene información, en la Ficha Predial, que se sistematiza y se complementa con la cartografía digital georreferenciada de acuerdo con los siguientes aspectos:

1. **Aspectos jurídicos.** – Contiene el registro de los datos catastrales relacionados con la propiedad de los bienes inmuebles, a través del correspondiente título de adquisición inscrito en el respectivo Registro de la Propiedad.
2. **Aspectos físico-técnicos.** – Corresponde al registro de los linderos y superficie, así como de las características de los terrenos y edificaciones.
3. **Aspectos económicos.** – Contempla la valoración del suelo, edificaciones y mejoras adheridas al lote.

Artículo 53. Propiedad. – Es el derecho real que tienen las personas sobre un inmueble, para gozar y disponer de ella.

Artículo 54. Mejora adherida. – En los bienes patrimoniales, se considerará como mejora adherida a la propiedad del inmueble patrimonial, los costos directos de intervención por mantenimiento, restauración y/o rehabilitación, valor que se reflejará en los datos valorativos del sistema catastral.

En el caso de bienes inmuebles patrimoniales que hayan sido intervenidos con presupuesto Municipal, le corresponde a la Dirección de Fiscalización, una vez firmada el acta entrega-recepción, enviar un informe técnico a la Dirección de Avalúos y Catastros, indicando los valores antes referidos.

Para los bienes inmuebles de propiedad particular patrimoniales, que hayan sido intervenidos con las respectivas aprobaciones y permisos municipales, les corresponde a los propietarios comunicar por escrito al/la director/a de Avalúos y Catastros, a la que se adjuntará el contrato de obra firmado con fecha anterior a la solicitud y debidamente notariado. Se reflejará en la información valorativa del inmueble urbano y/o rural del sistema catastral municipal, el 75% del valor total del contrato presentado como mejora adherida a la propiedad del bien inmueble patrimonial.

Artículo 55. Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un predio con una sola clave catastral, se aplicarán las siguientes reglas:

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

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

Artículo 56. Revisión del Avalúo. – El sujeto pasivo de la obligación tributaria una vez emitido legalmente el catastro, podrá solicitar la revisión del avalúo, conforme lo prescrito en el Artículo 524 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

TITULO V DE LAS EXENCIONES Y DEDUCCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL

Capítulo I De las exenciones generales y especiales

Artículo 57. Predios y bienes exentos. – Se encuentran exentas del pago del impuesto predial urbano o rural, las propiedades previstas en los Arts. 509, 510 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 58. Deducciones Tributarias. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad urbana o rural, conforme lo dispuesto en los Arts. 503 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Para el efecto las solicitudes deberán presentarse en la Dirección Financiera hasta el 30 de noviembre de cada año.

Para efectos de los cálculos contenidos en las disposiciones legales citadas, únicamente se considerará el saldo del capital, de acuerdo con los certificados de las Instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, conforme a los siguientes cuadros de coeficientes de aplicación:

Tabla de Rebaja Hipotecaria predios urbanos y rurales	
Saldo deuda en dólares	% Rebaja
Hasta 25 SBU	Exonerado Impuesto
Mayor a 25 SBU a 15.000	20%
15.000.01 a 30.000	25%
30.000.01 a 50.000	30%
50.000.01 a 70.000	35%
70.000.01 en adelante	40%

Artículo 59. Personas adultas mayores y personas con discapacidad. – Para las exenciones a favor de estos grupos de atención prioritaria se aplicará lo previsto en las leyes que rigen la materia y ordenanza respectiva.

Capítulo II De la notificación, reclamos e impugnaciones

Artículo 60. Notificación. - Concluido el proceso de actualización del avalúo y de los catastros, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los sujetos pasivos haciéndoles conocer dicho particular, y difundirá el catastro a través de la página web institucional, conforme lo disponen los Arts. 496 y 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 61. Reclamos e impugnaciones. - Los sujetos pasivos, podrán presentar los reclamos e impugnaciones de los cuales se crean asistidos, de acuerdo con lo previsto en los Arts. 500 y 522 último inciso del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Arts. 10, 30.1

numeral 11 y 115 del Código Orgánico Tributario, y Artículo 217 y siguientes del Código Orgánico Administrativo.

La Dirección de Avalúos y Catastros, procederá a revisar in situ caso por caso, si el valor por metro cuadrado y los factores de valoración se han aplicado en legal y debida forma, lo cual constará en el informe correspondiente. De existir error procederá a rectificar y notificar a la Dirección Financiera para la baja y emisión del título correspondiente, asimismo notificará al Administrado sobre el particular.

Capítulo III De los títulos de crédito

Artículo 62. Títulos de Crédito. - Con sustento en el catastro actualizado por la Dirección de Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera emitirá los títulos de crédito correspondientes a los impuestos prediales urbanos y rurales, así como de los tributos adicionales.

Artículo 63. Baja de los títulos de crédito. - Emitido el título de crédito, se podrá dar de baja el mismo, únicamente en el caso de que exista error en el nombre del sujeto pasivo, en el avalúo, o en la determinación del impuesto por inmueble no edificado y en los demás casos previstos en el ordenamiento jurídico vigente.

Para el caso en el que el sujeto pasivo alegue improcedencia de impuesto de solar no edificado, este deberá presentar la factura del pago del servicio de energía eléctrica, con la cual la Dirección de Avalúos y Catastros emitirá el informe técnico correspondiente; y en el caso de que alegue la inexistencia de servicios de agua potable y /o alcantarillado, el informe será emitido por la Dirección de Agua Potable.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Forman parte de la presente Ordenanza, los siguientes documentos:

- Anexo 1: Plano del valor de la tierra del suelo urbano para el bienio 2026 - 2027
- Anexo 2: Plano de Estratos Socioeconómicos para el bienio 2026 – 2027
- Anexo 3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos
- Anexo 4: Plano del valor de la tierra del suelo rural para el bienio 2026 – 2027

SEGUNDA. - La Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, actualizará de forma permanente la información de las redes del servicio de agua potable, alcantarillado y de los predios que cuentan con medidor de este servicio, en el sistema informático que para el efecto se encuentre previsto.

TERCERA. - Para el bienio 2026-2027, los predios que presenten afectaciones por ríos o quebradas (según lo delimitado por la Dirección de Agua Potable y Alcantarillado y la Dirección de Avalúos y Catastros que esté contemplado en el IPRUS de la Dirección de Ordenamiento Territorial), se les aplicará un factor de corrección por “Topografía y Riesgo” que reducirá el 30% del valor del suelo en la proporción del área afectada.

CUARTA. – Créase el Comité Técnico Interdisciplinario de Valoración Predial del Cantón Rumiñahui. Este Comité estará integrado por los titulares y técnicos de la Dirección de Avalúos y Catastros, que la Presidirá, la Dirección de Ordenamiento Territorial, Dirección de Participación Ciudadana, Dirección de Agua Potable y Alcantarillado, Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones, Dirección Financiera y Procuraduría Síndica. El Comité contará con un Secretario Ad-hoc, que será un/a servidor/a de Avalúos y Catastros.

El Comité tendrá como responsabilidad la elaboración, estandarización y validación de la metodología para la actualización de las zonas homogéneas y determinación de las Áreas de Intervención de Valoración Administrativa de Suelo (AIVAS). Esta metodología servirá de base técnica para las actualizaciones catastrales de los bienios subsiguientes y para la futura implementación de mecanismos de captura de

plusvalía e incremento de valor por gestión de suelo (IVAS), garantizando la articulación plena entre el valor del suelo y el Plan de Uso y Gestión del Suelo que se encuentre vigente; la cual deberá ser presentada a la Comisión de Planificación y Presupuesto para su revisión y aprobación por el pleno del Concejo Municipal.

QUINTA. – Las bases de datos consolidadas en los repositorios institucionales, aplicativos geográficos y la herramienta informática de valoración masiva integrada al sistema municipal, detallados en el Informe Técnico GADMUR-DAC-ITG-2026-291 constituyen los instrumentos oficiales y automatizados de gestión catastral para la aplicación de esta ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - La Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones en articulación con la Dirección Financiera dentro del plazo de **UN MES**, parametrizará el sistema informático municipal y el portal de servicios ciudadanos para sistematizar el formulario declarativo y su aplicación para el caso de las personas adultas mayores.

SEGUNDA. - La Dirección de Tecnologías de la Información y Comunicaciones en articulación con la Dirección Financiera dentro del plazo de **UN MES**, parametrizará el sistema informático municipal y el portal de servicios ciudadanos para sistematizar la recepción de requisitos y aplicación para el caso de las personas con discapacidad.

TERCERA.– Respecto de los pagos provisionales realizados conforme lo previsto en los Arts. 512 y 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y para efectos de la aplicación de la presente ordenanza, la Dirección Financiera procederá de la siguiente manera:

- a) En los casos correspondientes a obligaciones generadas a partir del 01 de enero de 2026 que, a la fecha de entrada en vigencia de la presente ordenanza, no hubieren sido canceladas, se realizará la baja de los títulos de crédito y la reliquidación de oficio desde la fecha de su sanción, aplicando las disposiciones contenidas en la presente normativa.
- b) En los casos en que los valores provisionales ya hubieren sido cancelados previo a la vigencia de la presente ordenanza, la Dirección Financiera realizará la reliquidación de oficio, cuyo resultado será considerado en los títulos de crédito del ejercicio fiscal 2027.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su promulgación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial y en dominio web de la municipalidad.

Dado y aprobado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rumiñahui, a los veintidós días del mes de septiembre del año dos mil veintiséis.



Ing. Fabián Eduardo Iza Marcillo
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN RUMIÑAHUI



Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

**TRÁMITE DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN
POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL**

Sangolquí, 22 de septiembre de 2026.- La infrascrita Secretaria del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, certifica que, la **ORDENANZA DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL E IMPUESTOS PREDIALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI PARA EL BIENIO 2026-2027**, fue discutida y aprobada en primer debate en la Sesión Extraordinaria de 18 de septiembre de 2026 (Resolución No. 0206-GADMUR-2026); y, en segundo debate en la Sesión Extraordinaria de 22 de septiembre de 2026 (Resolución No. 0210-GADMUR-2026). LO CERTIFICO. -



Validar únicamente en FirmaBC.
Firmado electrónicamente por:
**MARIA PAULINA
SALTOS IBARRA**

Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

PROCESO DE SANCIÓN

Sangolquí, 24 de septiembre de 2026.- **SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**. De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui la **ORDENANZA DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL E IMPUESTOS PREDIALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI PARA EL BIENIO 2026-2027**, para la Sanción respectiva.



Validar únicamente en FirmaBC.
Firmado electrónicamente por:
**MARIA PAULINA
SALTOS IBARRA**

Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

SANCIÓN

Sangolquí, 24 de septiembre de 2026.- **ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI**. - De conformidad con la Disposición contenida en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONÓ** la **ORDENANZA DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL E IMPUESTOS PREDIALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI PARA EL BIENIO 2026-2027**, Además, dispongo la Promulgación y Publicación, de acuerdo al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



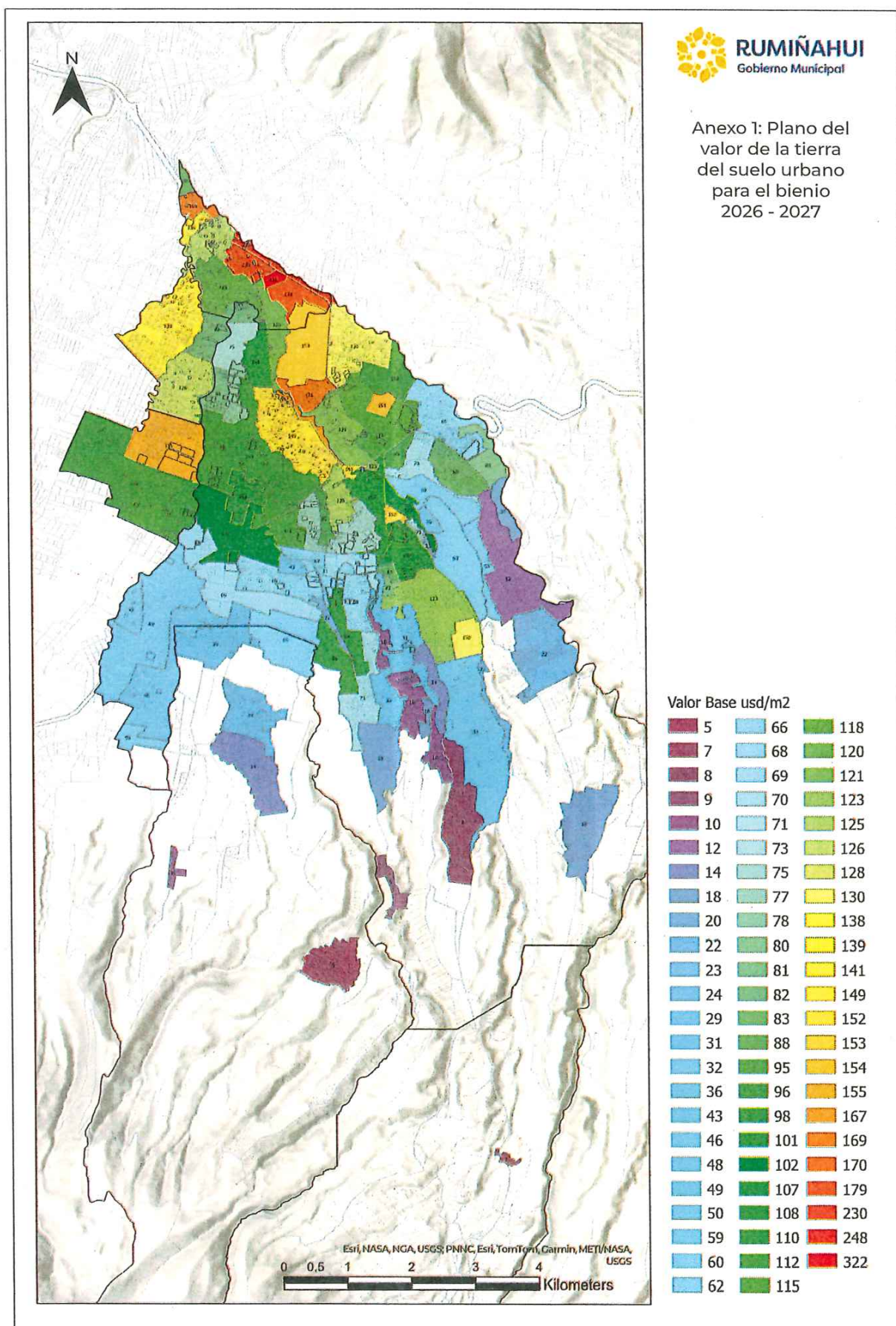
Ing. Fabián Eduardo Iza Marcillo
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

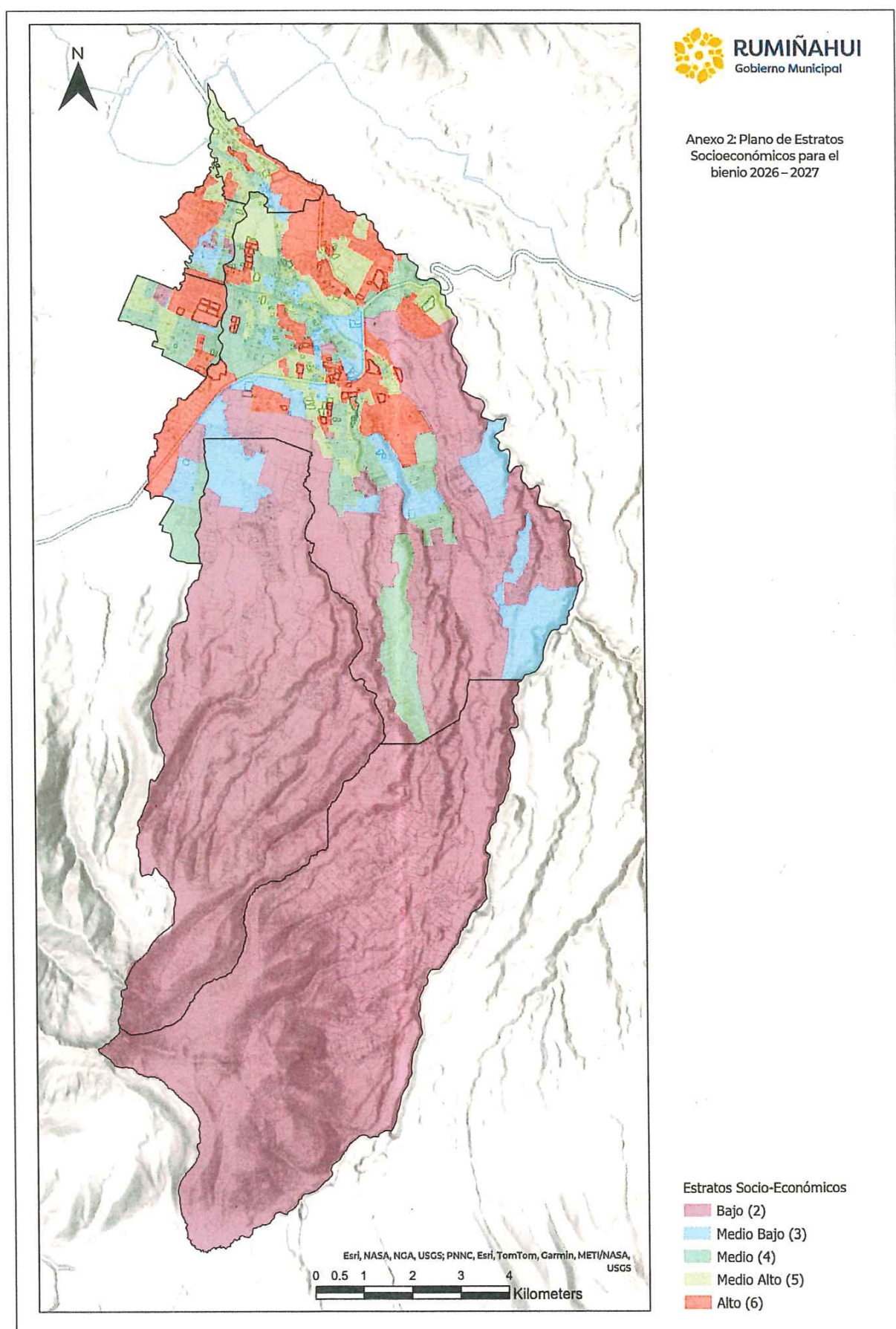
Proveyó y firmó el señor Ing. Fabián Iza Marcillo, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Rumiñahui, la **ORDENANZA DE VALORACIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL E IMPUESTOS PEDIALES DEL CANTÓN RUMIÑAHUI PARA EL BIENIO 2026-2027**, en la fecha antes indicada. Sangolquí, 24 de septiembre de 2026.- LO CERTIFICO. -



Dra. Paulina Saltos Ibarra
SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE RUMIÑAHUI

MPSI
24-09-2026





Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos

NOMBRE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
CONSERVACIÓN	0	OBSOLETO	0.15
CONSERVACIÓN	1	MALO	0.3
CONSERVACIÓN	2	REGULAR	0.6
CONSERVACIÓN	3	BUENO	0.8
CONSERVACIÓN	4	MUY BUENO	1
CIMIENTOS	0	NO TIENE	0
CIMIENTOS	1	PIEDRA	14.4
CIMIENTOS	2	H. CICLOPEO	18.3
CIMIENTOS	3	H. ARMADO	26.74
CIMIENTOS	4	PIOTES	8.56
CIMIENTOS	5	H.A. ESPECIAL	50.61
MANPOSTERIA	0	NO TIENE	0
MANPOSTERIA	1	ADOBE	13.04
MANPOSTERIA	2	PIEDRA	11.48
MANPOSTERIA	3	LADRILLO	31.92
MANPOSTERIA	4	BLOQUE	26.34
MANPOSTERIA	5	TAPIAL	56.86

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos

NOMBRE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
MANPOSTERIA	6	BLOQUE HIERRO	53.59
COLUMNAS	0	NO TIENE	0
COLUMNAS	1	MADERA	4.26
COLUMNAS	2	HIERRO	4.92
COLUMNAS	3	H.ARMADO	9.84
COLUMNAS	4	FABRICA HIERRO IND.	9.85
COLUMNAS	5	FABRICA HORMIGON ARM. IND.	14.45
COLUMNAS	6	ACERO ESTRUCTURAL	31.63
COLUMNAS	7	CAÑA	4.15
VIGAS	0	MADERA	11.55
VIGAS	1	HIERRO	5.14
VIGAS	2	H.ARMADO	12.56
VIGAS	3	FABRICA HIERRO	20.44
VIGAS	4	FABRICA H.ARMADO	30.1
VIGAS	5	ACERO ESTRUCTURAL	36.18
VIGAS	N	NO TIENE	0
ENTRE PISO	0	NO TIENE	0

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos

NOMBRE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
ENTRE PISO	1	MADERA	11.73
ENTRE PISO	2	MAD. LADR.	14.56
ENTRE PISO	3	HIERRO	7.51
ENTRE PISO	4	H.ARMADO	50.36
PAREDES	0	CAÑA	6.92
PAREDES	1	ADOBE-TAPIA	11.14
PAREDES	2	BAHAREQ.	11.1
PAREDES	3	MADERA RUSTICA	22.78
PAREDES	4	BLOQUE	11.77
PAREDES	5	PREFABRICADOS	23.68
PAREDES	6	LADRILLO	21.88
PAREDES	7	MADERA FINA	32.18
PAREDES	8	HORMI2	40.57
PAREDES	N	NO TIENE	0
CUBIERTAS	0	PAJA	12.84
CUBIERTAS	1	ZINC	18.33
CUBIERTAS	2	TEJA ORDINARIA	31.66

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos

NOMBRE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
CUBIERTAS	3	TEJA ESPECIAL	49.92
CUBIERTAS	4	ASBESTO C.	37.01
CUBIERTAS	5	MADERA-LADRILLO	19.14
CUBIERTAS	6	LOSA H.ARMADO	68.3
CUBIERTAS	7	ESTILPANEL	19.66
CUBIERTAS	8	H.MADERA/LADRILLO	28.84
CUBIERTAS	N	NO TIENE	0
ESCALERAS	0	NO TIENE	0
ESCALERAS	1	LADRILLO	1.11
ESCALERAS	2	MADERA	7.11
ESCALERAS	3	HIERRO	12.13
ESCALERAS	4	H.ARMADO	8.8
PISOS	0	TIERRA	1.77
PISOS	1	LADRILLO	3.91
PISOS	2	CEMENTO	7.59
PISOS	3	BALDOSA	16.17
PISOS	4	TABLA	7.77

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos

NOMBRE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
PISOS	5	PARQUET VINIL	28.6
PISOS	6	MARMOL.	54.12
PISOS	7	DUELA/TABLON	51.03
PISOS	8	INDUSTRIAL	47.44
PISOS	9	PISO FLOTANE	31.62
PISOS	A	PORCELANATO	34.8
PISOS	N	NO TIENE	0
PUERTAS	0	MAD. COM.	8.95
PUERTAS	1	MAD. FINA	9.77
PUERTAS	2	HIERRO	7.31
PUERTAS	3	ALUMINIO	14.6
PUERTAS	4	METALICAS	18.06
PUERTAS	N	NO TIENE	0
VENTANAS	0	FIB. DE VID.	3.88
VENTANAS	1	MAD. COM.	2.64
VENTANAS	2	MAD. FINA	11.92
VENTANAS	3	HIERRO	15.44

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos

NOMBRE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
VENTANAS	4	ALUMINIO	12.95
VENTANAS	5	PVC	9.43
VENTANAS	N	NO TIENE	0
VIDRIOS	0	NO TIENE	0
VIDRIOS	1	MALLA	1.26
VIDRIOS	2	CLAROS	2.47
VIDRIOS	3	OSCUREC.	4.09
ENLUCIDO	0	NO TIENE	0
ENLUCIDO	1	TIERRA	13.22
ENLUCIDO	2	ARENA-CAL	13.59
ENLUCIDO	3	ARE.-CEMEN.	14.21
PINTURA	0	NO TIENE	0
PINTURA	1	CAL	4.33
PINTURA	2	CALCIMINA	5.6
PINTURA	3	CAUCHO	15.86
PINTURA	4	OLIO	10.89
PINTURA	5	PAPEL TAPIZ	15.3

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos

NOMBRE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
PINTURA	6	GRANIPLAST	17.67
BAÑOS	0	NO TIENE	0
BAÑOS	1	COMUN	12.31
BAÑOS	2	1/2 BAÑO	13.58
BAÑOS	3	1 BAÑO	16.75
BAÑOS	4	2 BAÑOS	33.5
BAÑOS	5	3 BAÑOS	50.25
BAÑOS	6	MAYOR A 3 BAÑOS	67.01
COCINA	0	NO TIENE	0
COCINA	1	BAJO	5.56
COCINA	2	MEDIO	14.26
COCINA	3	ALTO	20.68
COCINA	4	EXTRA	30.03
CLOSET	0	NO TIENE	0
CLOSET	1	MAD.COM.	7.4
CLOSET	2	MAD. FINA	12.63
CLOSET	3	ALUMINIO	31.49

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos

NOMBRE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
CLOSET	4	OTROS	0
CERRAJERIA	0	NO TIENE	0
CERRAJERIA	1	ECONOM.	1.27
CERRAJERIA	2	MEDIA	1.42
CERRAJERIA	3	DECORAT.	2.48
TUMBADO	0	NO TIENE	0
TUMBADO	1	CARRIZO	8.59
TUMBADO	2	ESTUCO	12.74
TUMBADO	3	MALL-METALICA	9.21
TUMBADO	4	CRF ESPECIAL	24.82
TUMBADO	5	ARENA CEMENTO	11.33
TUMBADO	6	MAD. COMUN	15.82
TUMBADO	7	MAD. FINA	25.29
ELEM DECORATIVOS	0	NO TIENE	0
ELEM DECORATIVOS	1	CHIMENEA	6.15
ELEM DECORATIVOS	2	PARED DECORATIVA	13.02
ELEM DECORATIVOS	3	PARED DE MADERA	13.69

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos

NOMBRE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
ENERGIA ELÉCTRICA	0	NO TIENE	0
ENERGIA ELÉCTRICA	1	VISIB. 110	4.59
ENERGIA ELÉCTRICA	2	EMPOT. 110	8.36
ENERGIA ELÉCTRICA	3	EMPOT. 220	10.03
SANITARIAS	0	NO TIENE	0
SANITARIAS	1	VISIBLES	2.98
SANITARIAS	2	EMPOTRAD	7.49
ESPECIALES	0	ASCENSOR	46.67
ESPECIALES	1	MONTAC.	56.53
ESPECIALES	2	AIRE ACONDICIONADO	7.71
ESPECIALES	3	OTROS	0
ESPECIALES	4	SISTM. CONTRA INCEND	9.51
ESPECIALES	5	NO TIENE	0
FECHA HABITABILIDAD	0	SIN FECHA	0
FECHA HABITABILIDAD	1	PERMISO PROVISIONAL	1
FECHA HABITABILIDAD	2	PERMISO DEFINITIVO	2
FECHA HABITABILIDAD	3	PERMISO DE HABITABILIDAD	3

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos

NOMBRE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR
FECHA HABITABILIDAD	6	LICENCIA URBANISTICA	5
USO UNIDAD ARQUITECTONICA	1	RESIDENCIAL	1
USO UNIDAD ARQUITECTONICA	10	FUERTE MILITAR	1.2
USO UNIDAD ARQUITECTONICA	11	HOTELES Y HOSTERIAS	1.25
USO UNIDAD ARQUITECTONICA	12	INSTALACIONES INDUSTRIALES	1.3
USO UNIDAD ARQUITECTONICA	13	GESTION MUNICIPAL PROVINCIAL	1.05
USO UNIDAD ARQUITECTONICA	2	BANCOS	1.3
USO UNIDAD ARQUITECTONICA	3	CENTROS COMERCIALES	1.25
USO UNIDAD ARQUITECTONICA	4	CENTROS DE SALUD (HOSPITALES)	1.25
USO UNIDAD ARQUITECTONICA	5	CENTROS EDUCATIVOS MAYOR A 2 PISOS	1.15
USO UNIDAD ARQUITECTONICA	6	CUERPO DE BOMBEROS	1.2
USO UNIDAD ARQUITECTONICA	7	COMPLEJOS RECREATIVOS	1.2
USO UNIDAD ARQUITECTONICA	8	GASOLINERAS	1.25
USO UNIDAD ARQUITECTONICA	9	DISTRIBUIDORAS DE VEHICULOS	1.2

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos					
Factor por edad					
NOMBRE	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	FACTOR	EDAD_DESDE	EDAD_HASTA
MANPOSTERIA	1	ADOBE	0.9956	0	5
MANPOSTERIA	1	ADOBE	0.9736	6	10
MANPOSTERIA	1	ADOBE	0.9006	11	20
MANPOSTERIA	1	ADOBE	0.7366	21	30
MANPOSTERIA	1	ADOBE	0.4926	31	40
MANPOSTERIA	1	ADOBE	0.36	41	1000
MANPOSTERIA	2	PIEDRA	0.99694	0	5
MANPOSTERIA	2	PIEDRA	0.98167	6	10
MANPOSTERIA	2	PIEDRA	0.93097	11	20
MANPOSTERIA	2	PIEDRA	0.81708	21	30
MANPOSTERIA	2	PIEDRA	0.64764	31	40
MANPOSTERIA	2	PIEDRA	0.44847	41	60
MANPOSTERIA	2	PIEDRA	0.36	61	1000
MANPOSTERIA	3	LADRILLO	0.9974	0	5
MANPOSTERIA	3	LADRILLO	0.98438	6	10
MANPOSTERIA	3	LADRILLO	0.94118	11	20

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos						
Factor por edad						
MANPOSTERIA	3	LADRILLO	0.84414	21	30	
MANPOSTERIA	3	LADRILLO	0.69976	31	40	
MANPOSTERIA	3	LADRILLO	0.4854	41	60	
MANPOSTERIA	3	LADRILLO	0.36	61	1000	
MANPOSTERIA	4	BLOQUE	0.9974	0	5	
MANPOSTERIA	4	BLOQUE	0.98438	6	10	
MANPOSTERIA	4	BLOQUE	0.94118	11	20	
MANPOSTERIA	4	BLOQUE	0.84414	21	30	
MANPOSTERIA	4	BLOQUE	0.69976	31	40	
MANPOSTERIA	4	BLOQUE	0.4854	41	60	
MANPOSTERIA	4	BLOQUE	0.36	61	1000	
MANPOSTERIA	5	TAPIAL	0.9956	0	5	
MANPOSTERIA	5	TAPIAL	0.9736	6	10	
MANPOSTERIA	5	TAPIAL	0.9006	11	20	
MANPOSTERIA	5	TAPIAL	0.7366	21	30	
MANPOSTERIA	5	TAPIAL	0.4926	31	40	
MANPOSTERIA	5	TAPIAL	0.36	41	1000	

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos					
Factor por edad					
MANPOSTERIA	6	BLOQUE HIERRO	0.99804	0	5
MANPOSTERIA	6	BLOQUE HIERRO	0.98827	6	10
MANPOSTERIA	6	BLOQUE HIERRO	0.95582	11	20
MANPOSTERIA	6	BLOQUE HIERRO	0.88293	21	30
MANPOSTERIA	6	BLOQUE HIERRO	0.77449	31	40
MANPOSTERIA	6	BLOQUE HIERRO	0.54071	41	60
MANPOSTERIA	6	BLOQUE HIERRO	0.36	61	1000
COLUMNAS	1	MADERA	0.99313	0	5
COLUMNAS	1	MADERA	0.95875	6	10
COLUMNAS	1	MADERA	0.84469	11	20
COLUMNAS	1	MADERA	0.58844	21	30
COLUMNAS	1	MADERA	0.37969	31	40
COLUMNAS	1	MADERA	0.36	41	1000
COLUMNAS	2	HIERRO	0.9956	0	5
COLUMNAS	2	HIERRO	0.9736	6	10
COLUMNAS	2	HIERRO	0.9006	11	20
COLUMNAS	2	HIERRO	0.7366	21	30

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos						
Factor por edad						
COLUMNAS	2	HIERRO	0.4926	31	40	
COLUMNAS	2	HIERRO	0.36	41	1000	
COLUMNAS	3	H.ARMADO	0.99694	0	5	
COLUMNAS	3	H.ARMADO	0.98167	6	10	
COLUMNAS	3	H.ARMADO	0.93097	11	20	
COLUMNAS	3	H.ARMADO	0.81708	21	30	
COLUMNAS	3	H.ARMADO	0.64764	31	40	
COLUMNAS	3	H.ARMADO	0.44847	41	60	
COLUMNAS	3	H.ARMADO	0.36	61	1000	
COLUMNAS	4	FABRICA HIERRO IND.	0.99776	0	5	
COLUMNAS	4	FABRICA HIERRO IND.	0.98653	6	10	
COLUMNAS	4	FABRICA HIERRO IND.	0.94929	11	20	
COLUMNAS	4	FABRICA HIERRO IND.	0.86561	21	30	
COLUMNAS	4	FABRICA HIERRO IND.	0.74112	31	40	
COLUMNAS	4	FABRICA HIERRO IND.	0.51561	41	60	
COLUMNAS	4	FABRICA HIERRO IND.	0.36	61	1000	
COLUMNAS	5	FABRICA HORMIGON ARM. IND.	0.99776	0	5	

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos					
Factor por edad					
COLUMNAS	5	FABRICA HORMIGON ARM. IND.	0.98653	6	10
COLUMNAS	5	FABRICA HORMIGON ARM. IND.	0.94929	11	20
COLUMNAS	5	FABRICA HORMIGON ARM. IND.	0.86561	21	30
COLUMNAS	5	FABRICA HORMIGON ARM. IND.	0.74112	31	40
COLUMNAS	5	FABRICA HORMIGON ARM. IND.	0.51561	41	60
COLUMNAS	5	FABRICA HORMIGON ARM. IND.	0.36	61	1000
COLUMNAS	6	ACERO ESTRUCTURAL	0.99804	0	5
COLUMNAS	6	ACERO ESTRUCTURAL	0.98827	6	10
COLUMNAS	6	ACERO ESTRUCTURAL	0.95582	11	20
COLUMNAS	6	ACERO ESTRUCTURAL	0.88293	21	30
COLUMNAS	6	ACERO ESTRUCTURAL	0.77449	31	40
COLUMNAS	6	ACERO ESTRUCTURAL	0.54071	41	60
COLUMNAS	6	ACERO ESTRUCTURAL	0.36	61	1000
COLUMNAS	7	CAÑA	0.95111	0	5
COLUMNAS	7	CAÑA	0.70666	6	10
COLUMNAS	7	CAÑA	0.41111	11	20
COLUMNAS	7	CAÑA	0.36	21	1000

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos						
Factor por edad						
PAREDES	0	CAÑA	0.95111	0	5	
PAREDES	0	CAÑA	0.70667	6	10	
PAREDES	0	CAÑA	0.41111	11	15	
PAREDES	0	CAÑA	0.36	16	20	
PAREDES	0	CAÑA	0.36	21	1000	
PAREDES	1	ADOBE-TAPIA	0.9956	0	5	
PAREDES	1	ADOBE-TAPIA	0.9736	6	10	
PAREDES	1	ADOBE-TAPIA	0.9006	11	20	
PAREDES	1	ADOBE-TAPIA	0.7366	21	30	
PAREDES	1	ADOBE-TAPIA	0.4926	31	40	
PAREDES	1	ADOBE-TAPIA	0.36	41	1000	
PAREDES	2	BAHAREQ.	0.9956	0	5	
PAREDES	2	BAHAREQ.	0.9736	6	10	
PAREDES	2	BAHAREQ.	0.9006	11	20	
PAREDES	2	BAHAREQ.	0.7366	21	30	
PAREDES	2	BAHAREQ.	0.4926	31	40	
PAREDES	2	BAHAREQ.	0.36	41	60	

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos						
Factor por edad						
PAREDES	2	BAHAREQ.	0.36	61	80	
PAREDES	2	BAHAREQ.	0.36	81	1000	
PAREDES	3	MADERA RUSTICA	0.99313	0	5	
PAREDES	3	MADERA RUSTICA	0.95875	6	10	
PAREDES	3	MADERA RUSTICA	0.84469	11	20	
PAREDES	3	MADERA RUSTICA	0.58844	21	30	
PAREDES	3	MADERA RUSTICA	0.37969	31	32	
PAREDES	3	MADERA RUSTICA	0.36	33	40	
PAREDES	3	MADERA RUSTICA	0.36	41	1000	
PAREDES	4	BLOQUE	0.9974	0	5	
PAREDES	4	BLOQUE	0.98438	6	10	
PAREDES	4	BLOQUE	0.94118	11	20	
PAREDES	4	BLOQUE	0.84414	21	30	
PAREDES	4	BLOQUE	0.69976	31	40	
PAREDES	4	BLOQUE	0.4854	41	60	
PAREDES	4	BLOQUE	0.36	61	1000	
PAREDES	5	PREFABRICADOS	0.99313	0	5	

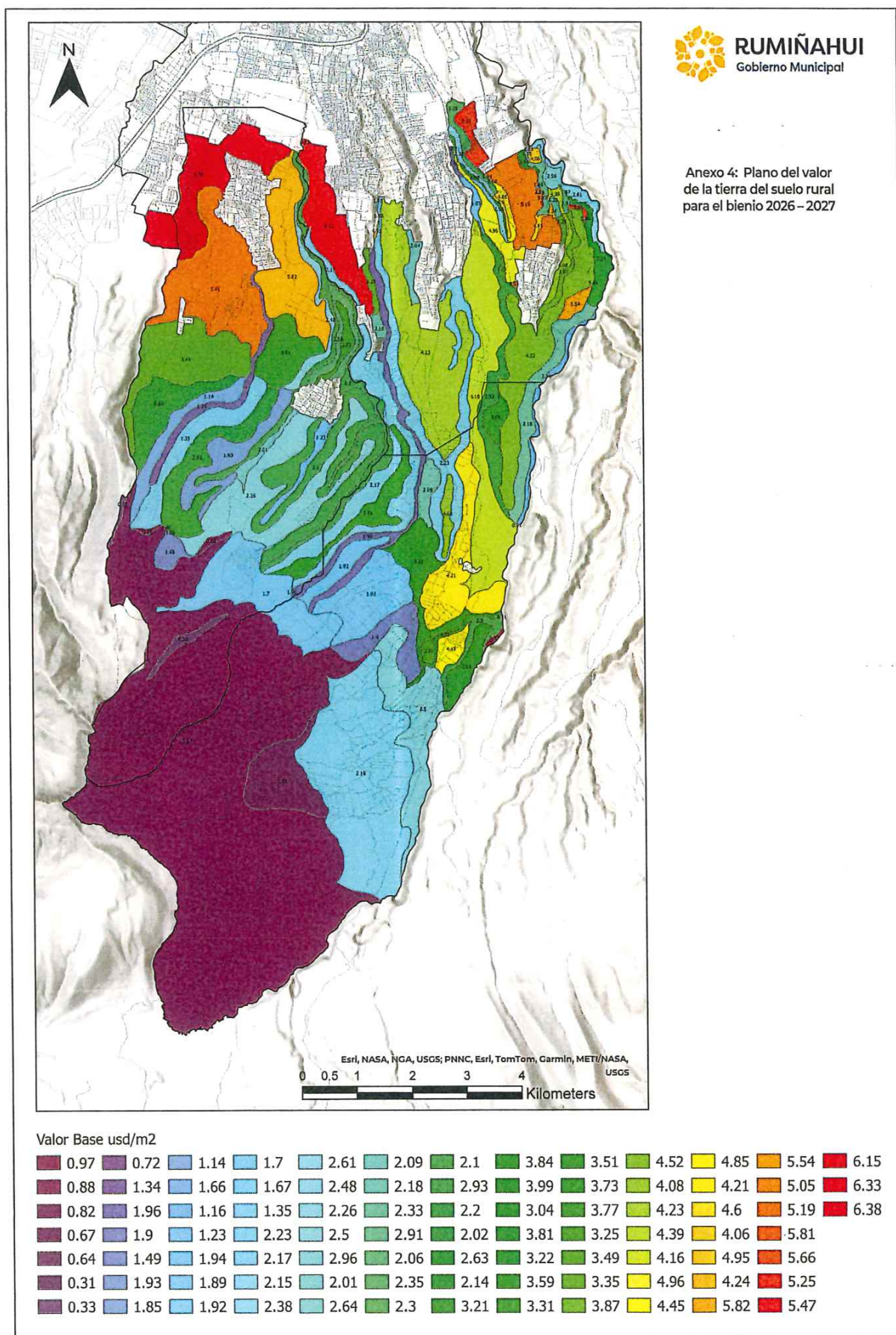
Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos					
Factor por edad					
PAREDES	5	PREFABRICADOS	0.95875	6	10
PAREDES	5	PREFABRICADOS	0.84469	11	20
PAREDES	5	PREFABRICADOS	0.58844	21	30
PAREDES	5	PREFABRICADOS	0.37969	31	40
PAREDES	5	PREFABRICADOS	0.36	41	1000
PAREDES	6	LADRILLO	0.9974	0	5
PAREDES	6	LADRILLO	0.98438	6	10
PAREDES	6	LADRILLO	0.94118	11	20
PAREDES	6	LADRILLO	0.84414	21	30
PAREDES	6	LADRILLO	0.69976	31	40
PAREDES	6	LADRILLO	0.4854	41	60
PAREDES	6	LADRILLO	0.36	61	1000
PAREDES	7	MADERA FINA	0.99313	0	5
PAREDES	7	MADERA FINA	0.95875	6	10
PAREDES	7	MADERA FINA	0.84469	11	20
PAREDES	7	MADERA FINA	0.58844	21	30
PAREDES	7	MADERA FINA	0.37969	31	40

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos						
Factor por edad						
PAREDES	7	MADERA FINA	0.36	41	1000	
PAREDES	8	HORMI2	0.99776	0	5	
PAREDES	8	HORMI2	0.98653	6	10	
PAREDES	8	HORMI2	0.94929	11	20	
PAREDES	8	HORMI2	0.86561	21	30	
PAREDES	8	HORMI2	0.74112	31	40	
PAREDES	8	HORMI2	0.51561	41	60	
PAREDES	8	HORMI2	0.36	61	1000	
CUBIERTAS	0	PAJA	0.89	0	5	
CUBIERTAS	0	PAJA	0.50333	6	10	
CUBIERTAS	0	PAJA	0.36	11	1000	
CUBIERTAS	1	ZINC	0.9725	0	5	
CUBIERTAS	1	ZINC	0.835	6	10	
CUBIERTAS	1	ZINC	0.53708	11	20	
CUBIERTAS	1	ZINC	0.36	21	1000	
CUBIERTAS	2	TEJA ORDINARIA	0.99313	0	5	
CUBIERTAS	2	TEJA ORDINARIA	0.95875	6	10	

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos						
Factor por edad						
CUBIERTAS	2	TEJA ORDINARIA	0.84469	11	20	
CUBIERTAS	2	TEJA ORDINARIA	0.58844	21	30	
CUBIERTAS	2	TEJA ORDINARIA	0.37969	31	40	
CUBIERTAS	2	TEJA ORDINARIA	0.36	41	1000	
CUBIERTAS	3	TEJA ESPECIAL	0.99457	0	5	
CUBIERTAS	3	TEJA ESPECIAL	0.96741	6	10	
CUBIERTAS	3	TEJA ESPECIAL	0.87728	11	20	
CUBIERTAS	3	TEJA ESPECIAL	0.67481	21	30	
CUBIERTAS	3	TEJA ESPECIAL	0.44436	31	40	
CUBIERTAS	3	TEJA ESPECIAL	0.36	41	1000	
CUBIERTAS	4	ASBESTO C.	0.99313	0	5	
CUBIERTAS	4	ASBESTO C.	0.95875	6	10	
CUBIERTAS	4	ASBESTO C.	0.84469	11	20	
CUBIERTAS	4	ASBESTO C.	0.58844	21	30	
CUBIERTAS	4	ASBESTO C.	0.37969	31	40	
CUBIERTAS	4	ASBESTO C.	0.36	41	1000	
CUBIERTAS	5	MADERA-LADRILLO	0.9956	0	5	

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos						
Factor por edad						
CUBIERTAS	5	MADERA-LADRILLO	0.9736	6	10	
CUBIERTAS	5	MADERA-LADRILLO	0.9006	11	20	
CUBIERTAS	5	MADERA-LADRILLO	0.7366	21	30	
CUBIERTAS	5	MADERA-LADRILLO	0.4926	31	40	
CUBIERTAS	5	MADERA-LADRILLO	0.36	41	1000	
CUBIERTAS	6	LOSA H.ARMADO	0.99694	0	5	
CUBIERTAS	6	LOSA H.ARMADO	0.98167	6	10	
CUBIERTAS	6	LOSA H.ARMADO	0.93097	11	20	
CUBIERTAS	6	LOSA H.ARMADO	0.81708	21	30	
CUBIERTAS	6	LOSA H.ARMADO	0.64764	31	40	
CUBIERTAS	6	LOSA H.ARMADO	0.44847	41	60	
CUBIERTAS	6	LOSA H.ARMADO	0.36	61	1000	
CUBIERTAS	7	ESTILPANEL	0.99457	0	5	
CUBIERTAS	7	ESTILPANEL	0.96741	6	10	
CUBIERTAS	7	ESTILPANEL	0.87728	11	20	
CUBIERTAS	7	ESTILPANEL	0.67481	21	30	
CUBIERTAS	7	ESTILPANEL	0.44436	31	40	

Anexo3: Tabla de Agregación de Valor de los elementos constructivos						
Factor por edad						
CUBIERTAS	7	ESTILPANEL	0.36	41	1000	
CUBIERTAS	8	H.MADERA/LADRILLO	0.99636	0	5	
CUBIERTAS	8	H.MADERA/LADRILLO	0.97818	6	10	
CUBIERTAS	8	H.MADERA/LADRILLO	0.91785	11	20	
CUBIERTAS	8	H.MADERA/LADRILLO	0.78231	21	30	
CUBIERTAS	8	H.MADERA/LADRILLO	0.58066	31	40	
CUBIERTAS	8	H.MADERA/LADRILLO	0.40248	41	60	
CUBIERTAS	8	H.MADERA/LADRILLO	0.36	61	1000	





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/FA

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.