

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Guayaquil: Que expide la cuarta reforma a la Ordenanza de constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil, EP. 2
- Cantón Pedernales: Que regula la formación de los catastros prediales y valoración de predios urbanos y rurales; y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales, para el bienio 2026 - 2027 7

EL MUY ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- Que,** el numeral 2 del artículo 225 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) señala que, el sector público comprende las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado.
- Que,** el artículo 240 de la CRE señala que, los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, mientras que las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias.
- Que,** el numeral 4 del artículo 264 de la CRE estipula que, los gobiernos municipales tendrán las competencias exclusivas de prestar los servicios públicos de agua potable, alcantarillado, depuración de aguas residuales, manejo de desechos sólidos, actividades de saneamiento ambiental y aquellos que establezca la ley.
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), reconoce a los consejos regionales y provinciales, así como a los concejos metropolitanos y municipales, la potestad de emitir normas de alcance general, mediante ordenanzas, acuerdos y resoluciones, a fin de ejercer plenamente sus competencias y aquellas que asuman de forma concurrente, con aplicación dentro del ámbito de su respectiva jurisdicción territorial.
- Que,** el literal a) del artículo 57 del COOTAD dispone que, corresponde al Concejo Municipal ejercer la potestad normativa en los ámbitos de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, a través de la emisión de ordenanzas cantonales, así como de acuerdos y resoluciones.
- Que,** el artículo 322 del COOTAD establece, el procedimiento para la adopción de decisiones legislativas por parte de los consejos regionales y provinciales, así como de los concejos metropolitanos y municipales, señalando que la aprobación de ordenanzas en cada nivel de gobierno requerirá el voto favorable de la mayoría de sus integrantes. Asimismo, dispone que los proyectos de ordenanza deberán circunscribirse a una sola materia y que deberán ser aprobados mediante dos debates efectuados en días distintos.
- Que,** el artículo 1 de la Ley Orgánica de Empresas Públicas (LOEP) señala que, las disposiciones de dicha Ley regulan la constitución, organización, funcionamiento, fusión, escisión y liquidación de las empresas públicas que no pertenezcan al sector financiero y que actúen en el ámbito internacional, nacional, regional, provincial o local; y, establecen los mecanismos de control económico, administrativo, financiero y de gestión que se ejercerán sobre ellas, de acuerdo a lo dispuesto por la Constitución de la República.
- Que,** el numeral 2 del artículo 5 de la LOEP establece que, la constitución de empresas públicas podrá realizarse, entre otros mecanismos, mediante la expedición de un acto normativo válido emitido por los gobiernos autónomos descentralizados.

- Que,** el artículo 7 de la LOEP dispone que, el directorio de las empresas públicas constituidas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados se integrará conforme al número de miembros que se determine en el respectivo acto normativo de creación, en el cual también se regularán los requisitos y el período de ejercicio de sus integrantes; precisándose, en todo caso, que dicho órgano no podrá estar conformado por más de cinco miembros.
- Que,** el 01 de octubre de 2012, fue publicada en la Gaceta Oficial Municipal Nro. 42 la Ordenanza de Constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil, EP.
- Que,** el 05 de diciembre de 2012, fue publicada en la Gaceta Oficial Municipal Nro. 46 la Reforma a la Ordenanza de Constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil, EP.
- Que,** el 09 de octubre de 2013, fue publicada en la Gaceta Oficial Municipal Nro. 62 la Aclaratoria de la Reforma a la Ordenanza de Constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil, EP.
- Que,** el 29 de septiembre de 2020, fue publicada en la Gaceta Oficial Municipal Nro. 27 la segunda reforma a la Ordenanza de Constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil, EP.
- Que,** el 09 de julio de 2024, fue publicada en la Gaceta Oficial Municipal Nro. 34 la Tercera Reforma a la Ordenanza de Constitución de la Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado de Guayaquil, EP.

En ejercicio de la facultad normativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador y en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE GUAYAQUIL, EP.

Art. 1.- En el Capítulo II, sustitúyase el ARTÍCULO DÉCIMO por el siguiente:

ARTÍCULO DÉCIMO. - DEL DIRECTORIO. - El Directorio es el máximo organismo de gobierno y dirección de la empresa pública, estará conformado por cinco (5) miembros:

- El Alcalde, o su delegado que deberá ser funcionario municipal y deberá tener un título profesional y conocimiento sobre agua potable y alcantarillado, quien presidirá el Directorio y tendrá voto dirimente.

- El Director General de Obras Públicas o su delegado;
- El Director General de Urbanismo, Movilidad, Catastro y Edificaciones o su delegado;
- El Director General de Ambiente o su delegado; y,
- Un delegado del Concejo Municipal.

A excepción del Presidente, los miembros del Directorio durarán en sus funciones cuatro años, o hasta la culminación en sus funciones como servidores públicos; además, podrán ser removidos o cesados por la autoridad correspondiente.

En caso de que, por cuestiones de organización administrativa, algún miembro que conforma el directorio fuese susceptible de cambios como denominación, estructura, jerarquía, entre otros, se entenderá que formará parte del Directorio aquel órgano o entidad administrativa que hiciere sus veces. Si la dirección simplemente dejase de existir, la reemplazará el órgano o entidad que determine la Máxima Autoridad Municipal.

Art. 2.- En el Capítulo II, en el ARTÍCULO DÉCIMO PRIMERO, efectúense las siguientes reformas:

a).- Sustitúyase el numeral 9, por el siguiente:

9.- Designar al Gerente General, de una terna enviada por el Alcalde de Guayaquil, el cual cumplirá las funciones de control, administración y ejecución que le define la presente Ordenanza, así como las que determine el Directorio. Durará dos años en sus funciones, pudiendo ser reelegido indefinidamente. El Gerente General cumplirá las delegaciones que le encargue el Directorio. El Gerente General ejercerá el control interno de la institución con suma diligencia y cuidado.

Art. 3.- En el Capítulo II, en el ARTÍCULO DÉCIMO SEXTO, efectúense las siguientes reformas:

a).- Sustitúyase el segundo inciso del numeral 10, por los siguientes:

Cuando se trate de ausencia temporal, lo subrogará en funciones, el funcionario que designe el titular del cargo, quien asumirá como Gerente General Subrogante, de conformidad lo establece la Ley Orgánica de Empresas Públicas.

Quien ocupe la subrogación, cumplirá los deberes y atribuciones previstas para el titular mientras dure el reemplazo.

En caso de ausencia definitiva del Gerente General, el Directorio de la Empresa nombrará a un Gerente General Subrogante, con los mismos deberes y atribuciones, hasta que el Alcalde de Guayaquil envíe una nueva terna para la designación del nuevo Gerente General.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guayaquil y en su página web.

DADA Y FIRMADA EN EL SALÓN DE LA CIUDAD “DR. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO Y MARURI”, SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTINUEVE DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DEL AÑO DOS MIL VEINTICINCO.



**Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL**



**Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

CERTIFICO: Que la presente “**CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE GUAYAQUIL, EP.**”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones extraordinarias de fechas 26 y 29 de diciembre de 2025, en primer y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 29 de diciembre de 2025.



**Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la “**CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE GUAYAQUIL, EP.**” y para su vigencia ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web institucional.

Guayaquil, 29 de diciembre de 2025.



**Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL**

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal y en el dominio web institucional, de la “**CUARTA REFORMA A LA ORDENANZA DE CONSTITUCIÓN DE LA EMPRESA PÚBLICA MUNICIPAL DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO DE GUAYAQUIL, EP.**”, el señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil, a los veintinueve días del mes de diciembre del año 2025.-
LO CERTIFICO.-

Guayaquil, 29 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
DAVID ANTONIO
NORERO CALVO

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDERNALES

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial del cantón Pedernales.

La disposición que se debe cumplir por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales, en concordancia con la competencia constitucional de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, tiene tres consideraciones:

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

La propuesta de Ordenanza contiene todos los lineamientos para la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad.

Ante lo señalado, se presenta la "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES Y VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES; Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PEDERNALES, PARA EL BIENIO 2026-2027**".

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES

Visto el INFORME CLF-JCFM-005-GADMCP-2025, de fecha 01 de diciembre de 2025, expedido por la Comisión de Legislación y Fiscalización.

CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que *"El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada (...)"*;
- Que,** en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden hacer reclamos exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;
- Que,** el artículo 10 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *"Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales (...)"*;
- Que,** el artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *"La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades (...)"*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador, deben adecuar su actuar según esta norma;
- Que,** el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: *"Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución"*;
- Que,** el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, detalla: *"La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación"*;
- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, detalla: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana (...)"*;
- Que,** el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere: competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *"los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad";*

Que, el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, detalla: *"El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos (...);"*

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que *"El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental";*

Que, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador: *"Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente (...)"*. Lo que implica que la Constitución de la República del Ecuador adquiere fuerza normativa, es decir, puede ser aplicada directamente y todos y todas estamos sujetos a ella;

Que, el artículo 599 del Código Civil, prevé que: *"El dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad";*

Que, el artículo 715 del Código Civil, prescribe que: *"Posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga a cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo";*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus artículos 7, 57 literal a) y 322, faculta a los concejos municipales, dictar normas de carácter general por medio de ordenanzas, acuerdos y resoluciones;

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: *"la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural (...);"*

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, indica que El Gobierno Central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal al derecho de hábitat y vivienda y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización indica: *"Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos (...) La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria (...)"*;

Que, el artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de la Facultad tributaria, determina: *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías (...)"*;

Que, el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que: *"(...) si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad (...)"*;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de la Reglamentación, determina: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos (...)"*;

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: *"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 artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina: *"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 (...)". De la misma manera reglamenta los procesos de formación de catastros, de valoración de la propiedad y del cobro de los tributos;

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de la Actualización del avalúo y de los catastros, señala: *"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. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades (...)"*;

Que, el artículo 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de la Normativa para la determinación del valor de los predios, señala: *"Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones"*;

Que, el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de la Banda impositiva, señala: *"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"*;

Que, el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, del cobro de impuestos, señala: *"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"*;

Que, el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, del pago del Impuesto, señala: *"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"*;

- Que,** el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, de la banda impositiva, señala: *"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 artículo 518 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, del valor Imponible, señala: *"Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente";*
- Que,** el artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, de la notificación de nuevos avalúos, señala: *"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 artículo 526.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, define que: *"Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.(...) Los registradores de la propiedad deberán remitir la información necesaria para la actualización de los catastros a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, conforme a los plazos, condiciones y medios establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior.";*
- Que,** el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala que: *"Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas";*
- Que,** los artículos 3, 4 y 5 del Código Orgánico Administrativo establecen como principios generales de toda la administración pública la eficacia, eficiencia y calidad a fin de garantizar todos los derechos de las personas en relación con la actividad administrativa;
- Que,** el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria; Facultad determinadora, señala: *"La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo. El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables; la composición del tributo correspondiente, cuando se*

advierta la existencia de hechos imponderables, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación”;

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

Que, en la Ley Orgánica para Evitar la Especulación Sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos; Disposición Transitoria Tercera, señala: *"Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos”;*

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de 24 de febrero de 2022, publicado en el Registro Oficial - Tercer Suplemento N° 20, de lunes 14 de marzo de 2022, se expide la "NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS" la cual tiene por objeto: *"(...) regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.”;*

Que, el artículo 3 de la Norma Técnica Nacional de Catastros, de las definiciones, indica: *"Clave catastral.- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural”;*

Que, el artículo 13 de la Norma Técnica Nacional de Catastros, del componente temático, en su literal d) señala lo siguiente: *"Relacionar la información predial con la información temática existente en los instrumentos de planificación y gestión territorial, como los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) y sobre todo, con los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), a fin de identificar los conflictos de uso de suelo que eventualmente podrían existir”;*

Que, el artículo 21 de la Norma Técnica Nacional de Catastros, de las consideraciones particulares, en su literal d) indica: *"Posesiones. - En los predios urbanos que carezcan de dueño, no se registrarán como ocupantes los poseedores identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral; en el caso de los predios rurales, si se registrarán como ocupantes los poseedores identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral”;*

En el caso de efectuarse procesos de actualización de un poseedor sobre un determinado predio, se deberá seguir el procedimiento de actualización de datos establecido por el respectivo gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano. Sin embargo, para perfeccionar la propiedad de dichos predios, se deberán

observar los procedimientos establecidos por la autoridad municipal, la autoridad agraria competente, o el ente rector de hábitat y vivienda, en el marco de la normativa de uso y gestión del suelo vigente establecida por cada gobierno autónomo descentralizado municipal y metropolitano”;

Que, el artículo 38 de la Norma Técnica Nacional de Catastros, de la valoración masiva con fines catastrales, detalla: *“Esta valoración tiene como objetivo estimar el valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, el cual es entendido como el valor de mercado, de conformidad con la ley, de manera que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad y la justicia social y fiscal.*

Las valoraciones de los inmuebles deberán tomar como base los datos básicos catastrales y datos del mercado inmobiliario, a través de los observatorios de valores locales y/o estudios de mercado inmobiliario (...).”

Que, el artículo 47 de la Norma Técnica Nacional de Catastros, del modelo econométrico aplicado a la valoración de bienes inmuebles, señala: *“Los GAD municipales o metropolitanos, de acuerdo a la naturaleza del bien inmueble a valorar, los recursos y la información de mercado disponibles, complementariamente a lo previsto en la presente normativa podrán utilizar los principios de la econometría o regresión multivariada (...).* Detalla también las consideraciones para aplicación de los modelos econométricos;

Que, *la ORDENANZA SUSTITUTIVA, QUE SANCIONA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y DEL PLAN DE USO Y GESTION DEL SUELO 2032 DEL CANTÓN PEDERNALES, sancionada y firmada con fecha 14 de marzo de 2025, establece los polígonos dentro del área urbana, centros poblados y zonas de desarrollo del cantón.*

En ejercicio de la facultad legislativa y normativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador; y artículos 7, 56, 57 literal b), 58, 60 literales d) y e) del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), expide la:

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

CAPÍTULO I DE LAS CONSIDERACIONES GENERALES

Art. 1.- OBJETO. - El presente instrumento legal tiene por objeto establecer lineamientos generales y criterios técnicos que permitan regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos, la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles. Así como también la determinación, administración y recaudación del impuesto predial urbano y rural, a fin de garantizar resultados confiables imparciales y transparentes.

Art. 2.- ÁMBITO. - El presente instrumento legal se aplicará en todos los bienes inmuebles urbanos y rurales ubicados en la jurisdicción del Cantón Pedernales.

Art. 3.- TERMINOLOGÍA O DEFINICIONES. - Los términos o definiciones que se utilizan en el presente instrumento legal se describen en el ANEXO #1, identificado como: GLOSARIO DE TÉRMINOS.

Art. 4.- CLASIFICACIÓN DE LOS BIENES. - Los bienes para su aplicación en la Coordinación de Avalúos y Catastros, se clasifican en:

- a) Bienes Urbanos. – Suelo, construcción y adicionales constructivos.
- b) Bienes Rurales. – Tierra, construcción y cobertura del suelo.

Art. 5.- CATASTRO PREDIAL. - Es el inventario de los bienes de la propiedad inmobiliaria públicos y privados de la jurisdicción cantonal de Pedernales; y, constituye la información que debe constar registrada en la ficha catastral urbana y rural.

Art. 6.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde a la Coordinación de Avalúos y Catastros, de la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento territorial, o quien haga sus veces, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizado de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos, y en general de la propiedad inmueble, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano de valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a los predios.

A la Dirección Financiera o quien haga sus veces, le corresponde el cobro del impuesto sobre la propiedad urbana y rural, a través de la base establecida; además las bajas de títulos de créditos cuando se requiera y las deducciones, rebajas y exoneraciones, a través de la Tesorería Municipal y Jefatura de Rentas, con base en lo determinado en la respectiva normativa vigente.

Art. 7.- MANTENIMIENTO DEL CATASTRO. - Se mantendrá actualizada la información de cada uno de los predios y las variaciones que éstos experimentan en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos, a partir de los ingresos de los inmuebles al catastro por el proceso de mantenimiento y actualización permanente, tal como lo establece el Art. 494 del COOTAD.

CAPÍTULO II DE LA FORMACION Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES

Art. 8.- CODIFICACIÓN CATASTRAL.- Constará de un código catastral o clave catastral, el cual identificará al predio de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

La división política administrativa de la República del Ecuador (INEC), está compuesta por seis dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL; dos (2) son para la identificación CANTONAL y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA Y RURAL. Para las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50,

si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de éstas irá desde el 01 al 49, y la codificación para las parroquias rurales irá desde el 51 al 99. Para el caso particular del cantón pedernales, la parroquia que contiene la cabecera cantonal, es decir, la parroquia Pedernales, se identifica con el código parroquial 50, y las parroquias rurales de Cojimíes, 10 de Agosto y Atahualpa se asignan los códigos 51, 52 y 53 respectivamente.

En el caso de que la jurisdicción territorial de una parroquia se componga de área urbana y área rural, es decir, se haya definido polígonos urbanos de un área menor a la superficie total parroquial quedando también una extensión no urbana, la codificación correspondiente a ZONA para el catastro urbano será a partir de 01 hasta 50, y del territorio restante que no es urbano, es decir, territorio rural, la codificación de ZONA se define a partir de 51.

Art. 8.1. CODIFICACIÓN CATASTRAL URBANA. - Para el catastro urbano, el código local predial está compuesto por DOCE (12) dígitos, de los cuales dos (2) corresponden a PARROQUIA, dos (2) a ZONA, dos (2) a SECTOR, tres (3) para la identificación de MANZANA y tres (3) para la identificación del PREDIO. Además de los 12 dígitos de identificación predial, se añaden OCHO (8) dígitos para la identificación de la PROPIEDAD HORIZONTAL, completando un total de VEINTE (20) dígitos para las claves urbanas. Para la codificación catastral urbana, el uso de los códigos de parroquia y cantón se considerarán opcionales, pudiendo comenzar su escritura a partir del código parroquial.

Tabla 1: Estructura de la codificación catastral urbana

COMPONENTES DE LA CLAVE CATASTRAL URBANA	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO	PROPIEDAD HORIZONTAL
Números de dígitos	2	2	2	3	3	8
Ejemplo	50	01	01	001	001	00000000

La estructura de los ocho (8) dígitos adicionales para predios urbanos declarados en propiedad horizontal se define de la siguiente manera: TRES (3) dígitos para el BLOQUE, DOS (2) dígitos para el PISO, y TRES (3) dígitos para la unidad. Entiéndase por "BLOQUE" al bloque constructivo que contiene la PH, "PISO" al nivel horizontal, sea este en altura sobre el nivel de la vía principal o subterráneo (también conocido como subsuelo), y "UNIDAD" a las respectivas divisiones o estructuras independientes que compongan un mismo piso.

Tabla 2: Estructura de la codificación adicional para propiedad horizontal urbana

COMPONENTES DE LA PROPIEDAD HORIZONTAL	BLOQUE	PISO	UNIDAD
Números de dígitos	3	2	3
Ejemplo	001	01	001

En el caso de predios PH cuya declaratoria de propiedad horizontal sea "en vertical", para la codificación catastral de pisos pertenecientes a bloques constructivos y sus respectivos predios declarados en propiedad horizontal, se deberá tomar como referencia el nivel más próximo al suelo o a la cimentación, numerándolos de manera ascendente desde el 01 en adelante, conforme se elevan en altura.

En el caso de predios PH cuya declaratoria de propiedad horizontal sea "en horizontal" la codificación de los pisos y unidades correspondientes siempre se determinarán como 01 y 001 respectivamente, variando únicamente la numeración correspondiente al bloque constructivo.

Art. 8.2. CODIFICACIÓN CATASTRAL RURAL. - Para el catastro rural, el código local está compuesto por QUINCE (15) dígitos, de los cuales los primeros SEIS (6) dígitos corresponden a la codificación de PROVINCIA, CANTÓN y PARROQUIA definida por el INEC. A continuación, DOS (2) dígitos corresponderán a la ZONA, los siguientes DOS (2) al POLÍGONO CATASTRAL y DOS (2) más correspondientes al PREDIO. Además de los 15 dígitos de identificación predial, se añaden TRES (3) dígitos para la identificación de la PROPIEDAD HORIZONTAL o DIVISION PREDIAL, completando un total de DIECIOCHO (18) dígitos para las claves rurales.

Tabla 3: Estructura de la codificación catastral rural

COMPONENTES DE LA CLAVE CATASTRAL RURAL	PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	POLÍGONO CATASTRAL	PREDIO	PROPIEDAD HORIZONTAL
Números de dígitos	2	2	2	2	2	2	3	3
Ejemplo	13	17	50	51	01	01	001	000

La estructura de los tres (3) dígitos adicionales para predios rurales declarados en propiedad horizontal o división predial rural se considerarán desde el 001, numerando de manera ascendente cada unidad independiente, según se indique en el proyecto aprobado.

Art. 9.- ADMINISTRACIÓN DE LAS CLAVES O CÓDIGOS CATASTRALES. – Para la administración de las claves catastrales se deberá tomar las siguientes consideraciones:

- a. La clave catastral es un código único y exclusivo que deberá ser asignado a cada uno de los predios urbanos y rurales, registrados en los catastros municipales y metropolitanos;
- b. La clave catastral de los predios matriz urbanos o rurales (que contienen varios predios declarados en propiedad horizontal) se llenará con cero en los campos correspondientes a: unidad, bloque, piso (para predios urbanos) y con ceros los dígitos de la división predial (para predios rurales); y, adicionalmente se llenarán los campos correspondientes a los copropietarios con su respectivo porcentaje de participación de acuerdo a las alícuotas vigentes para cada uno de ellos;
- c. Para áreas urbanas se deberá utilizar como unidad de análisis a la manzana, mientras que para las áreas rurales se utilizará el polígono catastral;
- d. Si un predio urbano es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave, manteniendo la clave madre para la fracción que se declare como área resultante (remanente) según el proyecto presentado, en caso de haberlo. En caso de no haber resultante o remanente, la clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves a asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en la manzana;
- e. Si un predio rural es fraccionado, se asignará a cada una de las áreas fraccionadas (predios) una clave nueva, manteniendo la clave matriz para la fracción que se declare como área resultante (remanente) según el proyecto presentado. Las siguientes claves a asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en el

polígono catastral. En caso de no haber resultante o remanente en el proyecto presentado, la clave matriz será utilizada para uno de los lotes fraccionados;

- f.** Si dos o más predios urbanos con clave catastral asignada se integran o unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante que deberá respetar la secuencia en la codificación prevista en la manzana. Las claves catastrales anteriores se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente;
- g.** Si dos o más predios rurales con clave catastral asignada se integran o unifican, se actualizará la clave catastral del predio de mayor extensión con la información del cuerpo resultante, y la o las clave(s) que no sean utilizadas se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente;
- h.** Previo al registro en el catastro de fraccionamientos o integraciones, éstos deberán cumplir con los requisitos y estándares urbanísticos vigentes, y además ser aprobados por la dependencia municipal o metropolitana pertinente;
- i.** En el caso de que un predio urbano o rural se declare en propiedad horizontal, se deberá mantener la clave catastral del predio matriz, y se llenarán los campos correspondientes a: unidad, bloque y piso (para predios urbanos) o división catastral (para predios rurales). Sin embargo, antes de esta asignación, la declaratoria de propiedad horizontal deberá ser autorizada por la entidad municipal pertinente previo cumplimiento de los requisitos y estándares urbanísticos vigentes en el GAD municipal o metropolitano correspondiente.
- j.** Todas las instancias municipales o metropolitanas que presten servicios asociados al predio deberán utilizar la clave catastral como enlace e identificador único dentro de la gestión municipal;
- k.** En caso de detectar algún error en la asignación de la clave catastral, lo rectificará el GADM del cantón Pedernales;
- l.** Cuando el GADM no posea una codificación catastral definida para sus unidades territoriales (zona, sector, manzana – polígono catastral, predio o unidad “en el caso de PH”) o cuando se proceda a realizar desde el inicio el proceso de formación catastral, se deberá codificar cada una de estas áreas con el código inicial (001) que corresponderá al área ubicada al noroeste de la unidad territorial analizada (visualmente en la esquina superior izquierda) y continuará esta codificación incrementándose en las áreas adyacentes o contiguas siguiendo el sentido horario con efecto espiral (de fuera hacia el interior). Incluirán en su codificación predios interiores, predios interiores con vía de acceso propia y predios interiores cuyo acceso tiene servidumbre de paso, tal y como se explican en las siguientes ilustraciones:

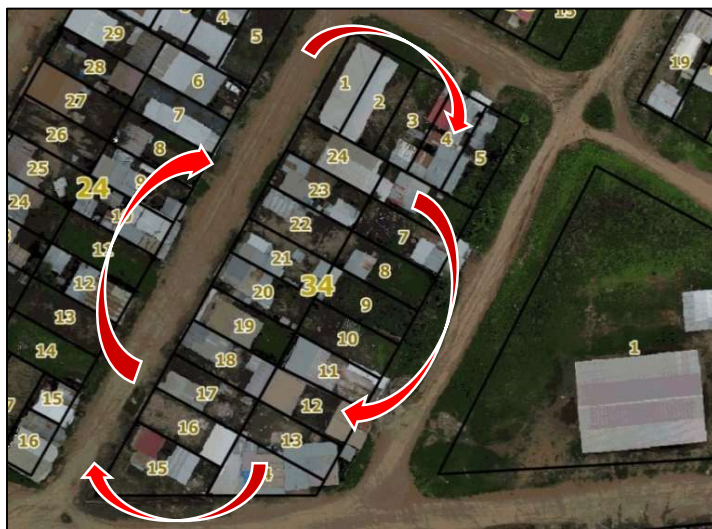


Figura 1. Codificación catastral para predios urbanos (sentido horario en espiral)
Fuente: imagen obtenida de la base de sistema gráfico catastral del GADM del cantón Pedernales

En el caso de presentarse procesos puntuales de actualización catastral como subdivisiones, unificaciones o inscripciones de nuevos predios, se debe dar de baja la clave catastral del predio modificado, y generar nuevas claves catastrales para los predios resultantes de la actualización, de manera secuencial y siguiendo el mismo sentido de la codificación inicial. En la siguiente ilustración, se muestra una subdivisión del predio 001, inicialmente la clave del predio dividido se da de baja y los predios resultantes de la subdivisión (3) se codifican en sentido horario, bajo el mismo procedimiento establecido y a partir del número secuencial inmediato del último predio registrado en la manzana, en este caso.



Figura 2. Ejemplo de codificación catastral de fraccionamiento de predios urbanos
Fuente: imagen obtenida de la base de sistema gráfico catastral del GADM del cantón Pedernales



Figura 3. Codificación catastral para manzanas urbanas (sentido horario en espiral)

Fuente: imagen obtenida de la base de sistema gráfico catastral del GADM del cantón Pedernales

Este mismo criterio deberá aplicarse para los códigos de polígonos catastrales, sectores y zonas en el caso de que no se disponga de una codificación previa.

- a. Todas las construcciones que se identifiquen en los predios en unipropiedad, así como en los predios matriz de una declaratoria en propiedad horizontal, deberán codificarse mediante la estructura prevista en la presente norma y siguiendo la secuencia de codificación de manera similar a la prevista para predios y demás unidades territoriales.
- b. En el caso de predios declarados en propiedad horizontal, específicamente se deberán tomar las siguientes consideraciones:
- c. Los predios PH deberán tener la misma clave catastral que su correspondiente predio matriz hasta el nivel de "predio", siendo diferente a partir del nivel de: unidad, bloque y piso.
- d. La estructura de la codificación para las construcciones de los predios en propiedad horizontal deberá establecerse de la misma manera en que se estructura la secuencia de 8 dígitos adicionales que componen la PH. Los dígitos correspondientes a al código de bloque, piso y unidad registrado de los predios en PH deberán ser idénticos a los códigos de los bloques constructivos registrados para el predio matriz.

Art. 10.- REGISTRO INDIVIDUAL DEL PREDIO. - El Inventario catastral básico será conforme a la estructura establecida por la NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN; y la NORMA TECNICA NACIONAL DE CATASTROS, expedida por el ente rector: El Catastro Inmobiliario Multifinanciado, establecen los siguientes componentes:

1. Componente económico. - Los elementos mínimos son:

- a. Valor del suelo
- b. Valor de las construcciones (si fuese el caso)
- c. Valor total del predio (suelo y construcciones)

2. Componente físico. - Los elementos mínimos son:

a. Predio. - Los datos esenciales de caracterización son:**a.1 Datos comunes a los predios Urbanos y Rurales**

- Clave catastral
- Clave anterior (si existiere)
- Tipo de predio
- Régimen de Propiedad:
 - ✓ Propiedad horizontal
 - ✓ Unipropiedad
- Uso del predio
- Dirección
 - ✓ Eje principal
 - ✓ Eje secundario
- Área gráfica del predio
- Propiedad Horizontal
 - ✓ Clave catastral del predio matriz
 - ✓ Clave catastral de cada predio PH
 - ✓ Alícuota
 - ✓ Área individual de suelo
 - ✓ Área comunal de suelo
 - ✓ Área individual de construcción
- Infraestructura: servicios e instalaciones:
 - ✓ Tipo de vía de acceso.
 - ✓ Sanitarias
 - ✓ Energía eléctrica
 - ✓ Comunicaciones
 - ✓ Eliminación de basura
 - ✓ Agua
- Funcionario responsable de la actualización predial
- Fecha de actualización

a.2 Datos adicionales de los predios urbanos

- Localización en la manzana
- Infraestructura, servicios e instalaciones:
 - ✓ Aceras y Bordillos
 - ✓ Transporte urbano

a.3 Datos adicionales de los predios rurales

- Disponibilidad de riego

b. Construcción.- Los datos esenciales de caracterización son:

- Código de identificación de la construcción (bloque)
- Número de pisos del bloque
- Condición física
- Estado de construcción
- Condición patrimonial
- Año de construcción
- Año de restauración (si fuese el caso)
- Área construida

- Ocupación del bloque constructivo o piso
- Instalaciones especiales de la edificación
- CUEN
- Elementos constructivos:
 - ✓ Estructura
 - ✓ Acabados
 - ✓ Pared
 - ✓ Cubierta

c. Vivienda.- Los datos esenciales de caracterización son:

- Código de vivienda
- Clasificación
- Tipo de vivienda
- Condición de ocupación
- Datos Censales:
 - ✓ Número de habitantes (excluye: baño, cocina y negocio)
 - ✓ Propiedad o posesión de la vivienda
 - ✓ Número de habitantes

3. Componente jurídico.- Los datos esenciales de caracterización son:

a. Datos del Ocupante (propietario, posesionario)

- Propietario:
 - ✓ Persona natural
 - ✓ Persona jurídica
- Persona jurídica:
 - ✓ Pública
 - ✓ Privada
 - ✓ Razón social
 - ✓ RUC / Identificación
- Persona Natural:
 - ✓ Documento de Identificación
 - ✓ Apellidos y Nombres
 - ✓ Estado Civil (casado, soltero, viudo, divorciado y unión libre)
- Datos del cónyuge o conviviente:
 - ✓ Documento de identificación
 - ✓ Apellidos y Nombres
- Teléfono convencional o celular de contacto del ocupante

b. Datos copropietarios o propietarios en derechos y acciones

- Copropietario o propietario en derechos y acciones (Documento de identificación, nombres completos)
 - ✓ Documento de identificación
 - ✓ Apellidos y Nombres
- Porcentaje de participación de cada copropietario conforme declaratoria de propiedad horizontal o propietario en derechos y acciones.

c. Dominio o posesión

- Dominio

- ✓ Predios con título inscrito en el Registro de la Propiedad
 - Cantón de inscrito en el registro de la propiedad
 - Fecha de inscripción
 - Área de escritura
- ✓ Posesión
 - Años de posesión
- ✓ Asentamiento de hecho
- ✓ Conflicto

4. Componente temático.- Constituye información de apoyo a la contenida en el CIM relacionada con el componente social (comportamiento urbano y rural) y ambiental (medio físico natural); cuando el GADM requiera utilizar la información temática desde la base de datos catastral vigente deberá:

- a. Vincular espacialmente la información temática a cada predio (por superposición o cercanía), sin embargo, es preciso tener precaución al momento de vincular a nivel predial la información temática, ya que ésta depende de su escala de trabajo para garantizar precisión e influencia sobre un predio en particular.
- b. Registrar completamente y con los criterios de calidad mínimos la información del Catastro Inmobiliario Multifinalitario ya que ésta servirá de insumo a las entidades generadoras de información del Componente Temático a fin de que puedan formar, actualizar y mantener sus respectivas bases de datos temáticas.
- c. Estructurar una base cartográfica única que disponga del CIM y el Componente Temático a fin de que garantice el uso multifinalitario de la información y respalde sustancialmente la toma de decisiones sobre el territorio. Esta información se encuentra catalogada en el Anexo B de la presente norma.
- d. Relacionar la información predial con la información temática existente en los instrumentos de planificación y gestión territorial, como los Planes de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDyOT) y sobre todo, con los Planes de Uso y Gestión del Suelo (PUGS), a fin de identificar los conflictos de uso de suelo que eventualmente podrían existir.

Art. 11.- ACTUALIZACIÓN CONTINUA DEL CATASTRO. - A fin de mantener una actualización adecuada del catastro inmobiliario se deberá tener en cuenta las siguientes consideraciones:

- a. Actualización por Goteo. - Consiste en utilizar documentación de titularidad, levantamientos planimétricos geo-referenciados o inspecciones que correspondan a modificaciones en los lotes o en las construcciones, según la declaración de los usuarios en trámites municipales, y depende de la veracidad del movimiento inmobiliario por lo que dicha actualización será viable en el lapso de localización en el territorio.
- b. Actualización por Autogestión. - Consiste en solicitar la información pertinente requerida mediante coordinación directa con los usuarios, o con otras instituciones que manejen información útil para los efectos correspondientes.

Art. 12.- CATASTRO DE NUEVOS PREDIOS. - Los propietarios de inmuebles que no hayan sido incorporados al catastro urbano, deberán solicitar a la máxima autoridad el registro a la base catastral, presentando su cédula de identidad, RUC o pasaporte en caso de ser ciudadano extranjero, escritura registrada y certificado emitido por el registro de la propiedad. La ubicación de estos predios será identificada mediante un levantamiento planimétrico geo-referenciado (opcional) o inspección in situ.

En el caso de los inmuebles que no hayan sido incorporados al catastro rural, deben solicitar a la máxima autoridad adjuntando los documentos antes señalados más un levantamiento planimétrico georreferenciado con firma de responsabilidad técnica profesional y; en caso de ser posesionarios sin documento de titularidad, se procederá al registro del bien en la base de datos catastral con el documento que acredite su posesión. El catastro procederá siempre y cuando el levantamiento planimétrico no presente superposición alguna sobre otros bienes que ya consten ingresados en la base de datos gráfica.

Una vez ingresados al catastro municipal, se emitirán títulos prediales por concepto de impuesto predial y tasas municipales desde el año posterior a su inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Pedernales hasta la fecha actual, respetando el criterio de los títulos no prescribibles según determina el artículo 55 del Código Tributario.

Art. 13.- INGRESO Y EGRESO CATASTRAL POR DISPOSICIÓN LEGAL O POR CAMBIO DE JURISDICCIÓN CANTONAL. - Cuando por orden judicial o administrativa se realiza el traslado de catastro de un bien inmueble de una entidad competente a otra:

- a) Ingreso. - El predio deberá ser debidamente reinscrito en el Registro de la Propiedad y Mercantil del Cantón Pedernales, para posteriormente ser ingresado en la base de datos catastral del GADM del Cantón Pedernales.
- b) Egreso. - Una vez verificado que la propiedad se encuentra fuera de los límites cantonales definidos para Pedernales, el predio egresará de la base de datos del GADM del Cantón Pedernales, realizando la anulación o dada de baja de la ficha catastral, indicando en las observaciones el motivo de la eliminación del registro, y simultáneamente se inscribe en la base de datos catastral de la municipalidad de la jurisdicción al que corresponda. Para que un predio pueda ser egresado de la base catastral municipal, éste no debe mantener valores pendientes de pago por concepto de impuesto predial y tasas municipales; y, de mantener deuda con la municipalidad, esta deberá ser saldado o eliminada previo al proceso de egreso.

El cambio se inscribe catastralmente por acto administrativo o judicial, posterior a su re inscripción en el nuevo Registro de la Propiedad a que corresponda el predio.

Art. 14.- ARCHIVO DE LA DOCUMENTACIÓN DE RESPALDO. - Los documentos generados en los procesos de formación y actualización catastral, junto con los documentos aportados por los propietarios, que proporcionen soporte a las operaciones de mantenimiento catastral, deberán ser archivados físico y digital de tal manera que permitan su conservación y fácil consulta.

CAPÍTULO III

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO, RECLAMOS, PROCESO TRIBUTARIO Y EXENCIONES

Art. 15. –VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 16.- VALORACIÓN MASIVA CON FINES CATASTRALES.- Según Acuerdo Ministerial N° MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A "Norma Técnica Nacional de Catastros" en su Art. 38, establece textualmente: *"Valoración masiva con fines catastrales.- Esta valoración tiene como objetivo estimar el valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinanciado gestionado por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, el cual es entendido como el valor de mercado, de conformidad con la ley, de manera que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad y la justicia social y fiscal. Las valoraciones de los inmuebles deberán tomar como base los datos básicos catastrales y datos del mercado inmobiliario, a través de los observatorios de valores locales y/o estudios de mercado inmobiliario (...)"*.

Para establecer el valor de la propiedad se ha tomado como base los datos del inventario catastral del mercado inmobiliario a través de observadores de valores locales con las siguientes consideraciones:

- a) Estructurar y mantener los observadores de valores para monitorear de forma permanente el mercado inmobiliario.
- b) Calcular y medir los valores catastrales a través de la mediana del cociente entre los valores que constan en el catastro económico en relación a los valores practicados en el mercado inmobiliario, tomando una muestra de datos, estadísticamente representativa.
- c) Realizar una revaloración catastral cuando el nivel de los valores catastrales sea inferior a 70% o superior a 100%, o cuando el coeficiente de dispersión sea superior a 30%, dada la inequidad que estos indicadores demuestren, esto también aplicará para avalúos individuales.
- d) Cuando en procesos de actualización y mantenimiento catastral se detecten diferencias en más o menos el 30% entre el valor catastral y el valor comercial de un bien inmueble, se deberá efectuar una revalorización con el fin de actualizar el valor del mismo de conformidad a la realidad del mercado inmobiliario reduciendo así la inequidad que estas diferencias demuestran.
- e) Aplicar procesos técnicos, objetivos y transparentes tomando como base, técnicas de homogeneización, estadísticas geoeconómicas.

Art. 17. – ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO Y DE LOS CATASTROS. - De conformidad a el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las municipalidades realizarán de forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la propiedad urbana y rural, para este efecto se procederá a realizar lo siguiente:

- a) La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.
- b) Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.
- c) De encontrarse en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con la normativa legal vigente.

Art. 18. – AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA.- Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

Art. 19.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales.

Art. 20.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

- a) Sujetos pasivos del impuesto a los predios urbanos.- En concordancia con lo indicado en el Art. 501 del COOTAD, son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites del perímetro urbano determinado en el PUGS vigente, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley. En concordancia con los Arts. 24 y 25 del Código Tributario, se considerarán como contribuyentes a quienes, sin tener un título de propiedad, sean responsables por la verificación del hecho generador.
- b) Sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales.- En concordancia con lo indicado en el Art. 515 del COOTAD, es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario, poseedor o usufructuario de los predios situados fuera de los límites del perímetro urbano determinado en el PUGS vigente. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra, las edificaciones y los cultivos.
- c) Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Art. 21.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo y que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto

determinativo de obligación tributaria, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con lo previsto en el artículo 115 del Código Tributario.

Art. 22.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Dirección Financiera Municipal, o quien haga sus veces, quien resolverá su aplicación.

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

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

Art. 23. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITOS.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a Rentas o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por la Dirección Financiera, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 24. - LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 25. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden:

a) Intereses; b) tributo; y, c) multas y costas.

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

Art. 26. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 27. - ÉPOCA DE PAGO E INTERÉS POR MORA TRIBUTARIA. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero

de cada año. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año. Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

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

Art. 28.- EXENCIONES DE IMPUESTOS. - De conformidad con lo indicado en el Art. 509 del COOTAD, están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. (USD 470 vigente para el año 2025).
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 29.- EXENCIONES TEMPORALES. - De conformidad con lo indicado en el Art. 510 del COOTAD, gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

CAPÍTULO IV DE LA VALORACIÓN E IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 30.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.- 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 el COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, 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.

Art. 31.- VALORACIÓN DEL SUELO URBANO. - Para la valoración del suelo urbano se consideró la comparación de precios o valores de bienes similares o idénticos al bien materia de valoración que han sido intercambiados recientemente o que están actualmente disponibles en el mercado; mediante el método comparativo de mercado o el método residual.

Se realizó un observatorio de valores según datos obtenidos de ofertas de terrenos en el cantón Pedernales por corredores de bienes, y obtención de valores ofertados por propiedades ofertadas por particulares; y, luego se realizó un proceso comparativo con los valores presentes del plano de valor de suelos aprobado para el bienio 2024-2025.

En concordancia con lo indicado en el Art. 526.1 del COOTAD, la actualización del avalúo municipal se definirá en un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial.

Art. 32.- PROCEDIMIENTO PARA VALORACIÓN DEL SUELO URBANO. - Para determinar los valores de predios urbanos y la elaboración del plano de valor de la tierra, se deberá considerar una cartografía básica conforme a los siguientes protocolos:

CARTOGRAFÍA BÁSICA

- 1) Plano base cartográfico
- 2) Regulación del uso y ocupación del suelo (PUGS)
- 3) Plano de precios de mercado del suelo
- 4) Plano catastral predial
- 5) Redes de infraestructura básica (energía eléctrica, agua potable, alcantarillado y vialidad)
- 6) Equipamiento urbano (salud, educación, seguridad, recreación, etc)
- 7) Servicios públicos (recolección de basura, red eléctrica, etc)

CARTOGRAFÍA TEMÁTICA BÁSICA

- 1) Topografía (curvas de nivel y accidentes geográficos)
- 2) Red vial básica fundamental, vialidad secundaria, arterial y local, gasoductos, red interconectada de energía eléctrica)
- 3) Red hidrográfica en donde se ubiquen cuencas y micro cuencas, además de quebradas, ríos, esteros y canales naturales y artificiales (riego y drenaje)

Art. 33.- DETERMINACIÓN DE ZONAS HOMOGÉNEAS.- Se establece que las zonas o áreas homogéneas de tierra con fines catastrales, son espacios de la superficie terrestre sobre área urbana o rural, que presentan características y/o cualidades similares en cuanto a la estructura de las piezas urbanas, la malla vial arterial, la morfología urbana, la delimitación de barrios catastrales y desarrollos urbanísticos, la distribución de usos de suelos, los equipamientos urbanos, la estratificación y la división político-administrativa por localidades y parroquias, permitiendo identificar zonas homogéneas de la ciudad que permitan definir un tratamiento acorde con sus condiciones, para orientar acciones concretas del sector público y privado. Se deberá considerar lo siguiente:

- a) Identificación de los sectores representativos donde el mercado inmobiliario se comporta de manera similar de acuerdo a los criterios y consideraciones siguientes: urbanísticas, administrativas, circunstancias de mercado, ubicación económica y social, accesibilidad; y, otros aspectos técnicos que se obtienen de la cartografía mínima mencionada anteriormente.
- b) Elaboración de un estudio de mercado inmobiliario, a través de la recopilación de información de transacciones efectivas u ofertas en firme sobre el comportamiento del mercado local a través de las zonas homogéneas; información de observatorios del valor del suelo, como son los gremios de corredores de bienes raíces.
- c) Definición del "Plano de valor de la Tierra", realizando el procesamiento de datos y el análisis de resultado se obtiene los valores bases de las zonas geoeconómicas homogéneas.
- d) Determinación del valor individual del predio, este se deberá partir del valor base del suelo de la zona geoeconómica homogéneas: y, aplicar factores de corrección tomando en cuenta las características propias del predio, tales como ubicación, tamaño, topografía, accesibilidad, vialidad, frente, forma, proporción, instalaciones, disponibilidad de infraestructura (AAPP / AASS y AALL), servicios públicos, equipamientos, uso actual del suelo, normas de uso del suelo, tipología de las construcciones y/o edificaciones, zonas homogéneas de tierra, zonas homogéneas de valor de suelo anterior, además de otras

variables que permitieron diferenciar estas áreas de las adyacentes y otros factores establecido en el marco legal vigente.

Además, se considerará los deméritos por afectaciones (ensanchamiento de vías, cruce de infraestructura, borde de quebrada, ubicación de riesgo geológico, volcánico, suelos inundables, entre otros) al predio.

Art. 34.- CUADRO DE VALOR DE LA TIERRA POR METRO CUADRADO EN SUELO URBANO Y ZONAS DE DESARROLLO, SEGÚN ZONAS HOMOGÉNEAS.- En las zonas homogéneas establecidas en la presente ordenanza, sobre las cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, manzanas o por sectores homogéneos. Estas zonas definidas son presentadas en los cuadros a continuación:

Tabla 4: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Cabecera Cantonal de Pedernales

Fuente: Plano de valor de suelos de la Cabecera cantonal de Pedernales, Ilustración 1 - anexo 2

LÍMITE URBANO y ZONAS DE DESARROLLO "CABECERA CANTONAL DE PEDERNALES"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Camaronerías dentro del límite urbano, franjas de protección de ríos, esteros y quebradas, zonas de barranco de >30% de inclinación en sector Las Palmitas, zonas extremo-límitrofes	1	10	
ZH 2	Zona sur: La chorrera, Las Garzas, Simón Palacios. Zona sureste: Hacienda Tachina. Zona norte: Sector Los Bajos y propiedad de herederos López. Zona noreste: Lotización María Luisa IV Etapa. Zona noroeste: Lotización Vista Hermosa, Las Palmitas. Zona este: Lotizaciones Bellavista y Bendición de Dios Zona oeste: zona de barranco en Malecón Segunda Etapa Zona centro: Lotización La Gerónima I Etapa, Barrio 24 de Mayo.	11	30	
ZH 3	Zona suroeste: Lotizaciones Punta de Mico y Panorama. Zona sur de la lotización Torremolinos. Zona noroeste: Barrio Nuevo amanecer, Barrio Los Almendros. Zona sureste: Lotización La Gerónima IV Etapa. Zona Noreste: Lotización María Luisa III Etapa.	31	60	
ZH 4	Zona centro sur: Lotización La Gerónima II Etapa. Lotización La Gerónima III Etapa. Zona centro este: Lotización María Luisa II Etapa. Zona centro Norte: Barrio varios de la lotización Brisas del Pacífico. Lotización Ciudad Jardín.	61	100	
ZH 5	Zona norte de la Lotización Torremolinos. Zona hotelera Lot. Torremolinos sobre la calle García Moreno. Lotización La Gerónima I Etapa. Predios de Hospital básico de Pedernales. Predios adyacentes a la vía Pedernales – Cojimíes: Barrio Vista Hermosa, Barrio Playa Encantada, Segunda Etapa del Malecón. Predios adyacentes a la Avenida García Moreno, vía a El Carmen.	101	150	
ZH 6	Zona centro: Mercado Municipal y sus alrededores. Inicio de la Vía Pedernales – Cojimíes. Avenida Maximino Puertas. Zona comercial Av. 3 de Noviembre Malecón Segunda Etapa	151	200	
ZH 7	Zona centro: Parque Central y sus alrededores: Barrio Central y Barrio Lindo. Cementerio Municipal y sus alrededores: Barrio Buenas Peras, Barrio Virgen del Carmen. Zona oeste: Malecón Primera y segunda etapa y predios aledaños.	201	250	

Tabla 5: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Cabecera Parroquial de Cojimíes*Fuente:* Plano de valor de suelos de la cabecera parroquial de Cojimíes, Ilustración 2 - anexo 2

LÍMITE URBANO y ZONAS DE DESARROLLO "CABECERA PARROQUIAL DE COJIMÍES"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zona sur: margen derecho del ingreso a la cabecera parroquial de Cojimíes Zona este: Cementerio, zonas aledañas a las camaroneras, franja de protección de Ría y facilidad pesquera	1	30	
ZH 2	Zona sur: margen izquierdo del ingreso a la cabecera parroquia de Cojimíes Zona centro: Barrios Virgen del Monserrat y Nueva Esperanza Zona oeste: Zona en consolidación con acceso a la playa	31	50	
ZH 3	Zona noreste: Iglesia de Cojimíes, parque y predios aledaños, barrio Malecón. Zona noroeste: Parte de barrio Miraflores y San Francisco, hacia malecón. Zona centro: parte de barrio La Paz Zona oeste: Colegio Sucre Mieles y barrio Manuel Cedeño	51	65	
ZH 4	Zona suroeste: Predios de alta plusvalía con acceso a la playa Zona centro y zona noroeste hacia malecón y patio de comidas, zona hotelera.	66	80	

Tabla 6: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Cabecera Parroquial de Atahualpa*Fuente:* Plano de valor de suelos de la cabecera parroquial de Atahualpa, Ilustración 3 - anexo 2

LÍMITE URBANO "CABECERA PARROQUIAL DE ATAHUALPA"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Sectores periféricos ubicados en la zona de los accesos por el costado Este y Oeste de la cabecera parroquial y cementerio general	1	15	
ZH 2	Sectores periféricos ubicados hacia el Norte, Sur y oeste de la cabecera parroquial	16	20	
ZH 3	Zona centro de la cabecera parroquial	21	25	

Tabla 7: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Cabecera Parroquial de 10 de Agosto*Fuente:* Plano de valor de suelos de la cabecera parroquial de 10 de Agosto, Ilustración 4 - anexo 2

LÍMITE URBANO "CABECERA PARROQUIAL DE 10 DE AGOSTO"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zona norte: acceso hacia la cabecera parroquial, colegio y predios de uso mayormente agrícola Zona Sur: Acceso hacia la cabecera parroquial y propiedades familia Moreira Vilela	1	10	
ZH 2	Sectores de consolidación media en la cabera parroquial	11	15	
ZH 3	Zona céntrica de mayor consolidación	16	20	

Tabla 8: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Centro Poblado Nuevo Cojimies*Fuente:* Plano de valor de suelos del centro poblado de Nuevo Cojimies, Ilustración 5 - anexo 2

LIMITE URBANO "LOTIZACIÓN NUEVO COJIMIES"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zona de baja consolidación al este de la Lotización Nuevo Cojimies	1	15	
ZH 2	Zona centro y Sureste, zona de consolidación media	16	18	
ZH 3	Zona centro y oeste, zona de acceso al centro poblado y de mayor consolidación	19	20	

Tabla 9: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Sector Zurrone*Fuente:* Plano de valor de suelos del sector Zurrone, Ilustración 6 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO "SECTOR ZURRONE"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	
ZH 1	Lotización "Zurrone" y zonas aledañas	1	10	
ZH 2	Lotización Zenit del Pacífico Parte de la Lotización "Balcones del Pacífico" hacia el margen derecho de la vía Pedernales - Cojimies	11	15	
ZH 3	Parte de la Lotización "Balcones del Pacífico", hacia el margen izquierdo de la vía Pedernales - Cojimies	16	20	

Tabla 10: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Centro Poblado Arrastradero y Arrastraderito*Fuente:* Plano de valor de suelos del centro poblado de Arrastradero y Arrastraderito, Ilustración 7 - anexo 2

LIMITE URBANO Y ZONA DE DESARROLLO "CENTRO POBLADO DEL SECTOR ARRASTRADERO"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zonas de mediana y baja consolidación de la Lotización "Guayacanes – Polígono A"	1	10	
ZH 2	Margen derecho de la Vía Pedernales – Cojimies, zona de mayor consolidación de Lotización "Guayacanes – Polígono A" y sector Arrastraderito	11	25	
ZH 3	Marquen izquierdo de la Vía Pedernales – Cojimies, Lotización "Guayacanes – Polígono B" y Hotel Dubai	25	40	

Tabla 11: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Centro Poblado de Cheve Arriba*Fuente:* Plano de valor de suelos del centro poblado de Cheve Arriba, Ilustración 8 - anexo 2

ASENTAMIENTO "CENTRO POBLADO DE CHEVE ARRIBA"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zona periférica de baja consolidación	1	4	
ZH 2	Zona centro norte de mediana consolidación	5	5	

Tabla 12: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Centro Poblado de Coaque*Fuente:* Plano de valor de suelos del centro poblado de Coaque, Ilustración 9 - anexo 2

LÍMITE URBANO Y ZONA DE DESARROLLO "CENTRO POBLADO DE COAQUE"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zona sur del polígono del centro poblado de Coaque: área inundable Zona este del polígono: la más distante del centro Proyecto de macro lotización ubicada al sur del Río Coaque, zona con características rústicas	1	5	
ZH 2	Condominio Playa Coaque Zonas periféricas al centro poblado, áreas de mediana y baja consolidación, zona sur con riesgo bajo de inundación	6	12	
ZH 3	Zona centro, adyacente al redondel y vía de acceso principal. Zona industrial/comercial del centro poblado Zona adyacente a la carretera Pedernales - Jama	13	25	

Tabla 13: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Centro Poblado de El Palmar*Fuente:* Plano de valor de suelos del centro poblado de El Palmar, Ilustración 10 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO "CENTRO POBLADO DE EL PALMAR"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Sectores periféricos de baja o ninguna consolidación, vía de acceso al centro poblado	1	5	
ZH 2	Zona centro de mediana y alta consolidación	6	8	

Tabla 14: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Centro Poblado de La Cabuya*Fuente:* Plano de valor de suelos del centro poblado del sector La Cabuya, Ilustración 11 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO "CENTRO POBLADO DE LA CABUYA"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zona norte: margen derecho de la vía Pedernales-Jama. Área aledaña a la desembocadura del estero. Laboratorio de larvas. Zonas a bajo nivel: predios colindantes con río Coaque. Zonas altas: mirador de la Cabuya.	1	20	
ZH 2	Predios adyacentes al ingreso principal al centro poblado, predios adyacentes a la Vía Pedernales-Jama. Zona a sobre nivel, zona centro consolidada. Zona playa del centro poblado.	21	32	

Tabla 15: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Centro Poblado de Santa Teresa*Fuente:* Plano de valor de suelos del centro poblado de Santa Teresa, Ilustración 12 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO "CENTRO POBLADO DE SANTA TERESA"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zonas periféricas al centro poblado municipal	1	4	
ZH 2	Zona consolidada, lotización municipal	5	5	

Tabla 16: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Polígono Corredor Turístico Lechugal*Fuente:* Plano de valor de suelos del corredor turístico Lechugal, Ilustración 13 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO "POLÍGONO CORREDOR TURÍSTICO LECHUGAL"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zonas de baja consolidación, predios de gran superficie ubicados dentro del perímetro urbano del sector que aún conservan características y usos agrícola/ganadero.	1	10	
ZH 2	Zonas de media-baja consolidación ubicadas hacia el margen izquierdo de la Vía Pedernales – Cojimíes. Parte de la Urbanización "Cocoplaya" ubicada hacia el margen derecho, adyacentes a la Vía Pedernales – Cojimíes	11	20	
ZH 3	Proyecto turístico Hotelero, sector "La Mapara" Proyecto Urbanístico "Playa Kemi" Parte de la Urbanización "Cocoplaya" hacia el margen izquierdo de la Vía Pedernales – Cojimíes, con acceso a la playa Proyecto Urbanístico "Castamar" Proyecto urbanístico "Lotos de Cojimíes"	21	50	

Tabla 17: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Polígono Sector Palmar - El Aromo*Fuente:* Plano de valor de suelos del sector Palmar-El Aromo, Ilustración 14 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO "POLÍGONO SECTOR PALMAR - EL AROMO"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zonas de baja consolidación, predios de gran superficie ubicados dentro del perímetro urbano del sector que aún conservan características y usos agrícola/ganadero.	1	15	
ZH 2	Lotización "Playas Samán" ubicada hacia el margen derecho de la vía Pedernales – Cojimíes	16	30	
ZH 3	Lotización Revelli-Velasco (Alcatraz) ubicada hacia el margen izquierdo de la Vía Pedernales – Cojimíes Urbanización "Jardines del Mar", ubicada hacia el margen izquierdo de la Vía Pedernales - Cojimíes	31	60	
ZH 4	Urbanización "Casamar", ubicada hacia el margen izquierdo de la vía Pedernales - Cojimíes	61	100	

Tabla 18: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Polígono Corredor Turístico Cañaveral*Fuente:* Plano de valor de suelos del corredor turístico Cañaveral, Ilustración 15 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO "POLÍGONO CORREDOR TURÍSTICO CAÑAVERAL"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zonas de baja consolidación, predios de gran superficie ubicados dentro del perímetro urbano del sector que aún conservan características y usos agrícola/ganadero.	1	10	
ZH 2	Lotización "Playas Latitud Cero", ubicada hacia el margen derecho de la Vía Pedernales – Cojimíes Zona de mediana consolidación, Colegio San Gabriel y población aledaña, ubicada al margen derecho de la vía Pedernales – Cojimíes Parte de la Lotización "Pedernales" hacia el margen derecho de la Vía Pedernales – Cojimíes Zona de acceso al Proyecto hotelero – Turístico "Villa Violeta" que linda con la Vía Pedernales – Cojimíes Zona del Retiro de Vía del Carretero Pedernales – Cojimíes (25 metros hacia ambos lados desde el eje de la calle)	11	20	
ZH 3	Proyecto hotelero – Turístico "Cocomar" Lotización Sr. Naranjo Marcial Mentor Germán Sector de mediana y alta consolidación hacia el margen izquierdo de la Vía Pedernales – Cojimíes Proyecto Urbanístico "Palmeras de Cañaveral" Proyecto hotelero – Turístico "Villa Violeta"	21	30	
ZH 4	Parte de la Lotización "Pedernales" hacia el margen izquierdo de la Vía Pedernales – Cojimíes Urbanización "Costa Sol", ubicada hacia el margen izquierdo de la Vía Pedernales – Cojimíes Zona de alta consolidación y alta plusvalía hacia el margen izquierdo de la vía Pedernales - Cojimíes	31	50	

Tabla 19: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Polígono Corredor Turístico Corcovado – Zurrone

Fuente: Plano de valor de suelos del corredor turístico Corcovado-Zurrone, Ilustración 16 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO "POLIGONO CORREDOR TURISTICO CORCOVADO – ZURRONE – PUNTA BUCANERO"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGenea	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	
ZH 1	Margen derecho de la vía Pedernales-Cojimies. Lotización Corcovado primera y tercera etapa. Proyecto de lotización al margen derecho de la vía.	1	5	
ZH 2	Margen izquierdo de la vía Pedernales-Cojimies. Lotización Terrazas de Zurrone, Lotización Corcovado segunda etapa. Lotización Punta Bucanero. Lotización Aso. de Empleados del Carmen.	6	10	

Tabla 20: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Polígono Sector Cabeza de Vaca

Fuente: Plano de valor de suelos del sector Cabeza de Vaca, Ilustración 17 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO "POLIGONO SECTOR CABEZA DE VACA"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGenea	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	
ZH 1	Lotización "EL Edén", ubicada al margen derecho de la vía Pedernales – Cojimies Zona no consolidada hacia el margen izquierdo de la Vía Pedernales - Cojimies	1	30	
ZH 2	Hotel "Punta Azul"	31	50	
ZH 3	Urbanización "Pacific View"	51	200	

Tabla 21: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Asentamiento de interés urbano "Beche"

Fuente: Plano de valor de suelos del asentamiento de interés urbano Beche, Ilustración 18 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO "ASENTAMIENTO DE INTERÉS URBANO BECHE"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGenea	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zonas periféricas de sitio Beche	1	3	
ZH 2	Zona céntrica del sitio Beche	4	4	

Fuente: Plano de valor de suelos del asentamiento de interés urbano Moracumbo, Ilustración 19 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO "ASENTAMIENTO DE INTERÉS URBANO MORACUMBO"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGenea	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zonas altas de Moracumbo	1	12	
ZH 2	Zonas bajas, mayormente consolidadas y adyacente a la Vía Pedernales – Chamanga (Troncal del Pacífico)	13	15	

Tabla 23: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Asentamiento de interés urbano "Marcos"

Fuente: Plano de valor de suelos del asentamiento de interés urbano Marcos, Ilustración 20 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO "ASENTAMIENTO DE INTERES URBANO MARCO"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGenea	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zonas altas del sitio Marcos, margen izquierdo de la vía Pedernales-Chamanga (Troncal del Pacífico).	1	10	
ZH 2	Zonas bajas, mayormente consolidadas y aledañas a la vía Pedernales-Chamanga (Troncal del Pacífico)	11	15	
ZH 3	Zona industrial.	16	20	

Tabla 24: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Asentamiento de interés urbano "Puerto Tizal"

Fuente: Plano de valor de suelos del asentamiento de interés urbano Puerto Tizal, Ilustración 21 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO "ASENTAMIENTO DE INTERÉS URBANO PUERTO TIZAL"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGenea	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LIMITE INFERIOR	LIMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zona periférica de mediana y baja consolidación	1	3	
ZH 2	Zona centro norte de consolidación comercial/turístico/hotelera. Zona del puerto.	4	4	

Tabla 25: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Asentamiento de interés urbano "Chiquimblito"*Fuente:* Plano de valor de suelos del asentamiento de interés urbano Chiquimblito, Ilustración 22 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO "ASENTAMIENTO DE INTERÉS URBANO CHIQUIMBLITO"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zonas centro y sur de mediana y baja consolidación	1	13	
ZH 2	Zona norte de alta consolidación, macrolotes de la familia Martínez y la familia Hidalgo	14	15	

Tabla 26: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Asentamiento de interés urbano "La Villega"*Fuente:* Plano de valor de suelos del asentamiento de interés urbano La Villega, Ilustración 23 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO "ASENTAMIENTO DE INTERÉS URBANO LA VILLEGA"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zona norte: predios aledaños a la vía de acceso. Zona este y sur: sectores de consolidación moderada Zona este de asentamiento humano	1	13	
ZH 2	Área adyacente a la vía Pedernales – El Carmen. Zona centro, consolidación moderada, predios adyacentes a la vía principal.	14	15	

Tabla 27: Valor de tierra por metro cuadrado en suelo urbano, según zonas homogéneas. Asentamiento de interés urbano Nalpe"*Fuente:* Plano de valor de suelos del asentamiento de interés urbano Nalpe, Ilustración 24 - anexo 2

ZONA DE DESARROLLO "ASENTAMIENTO DE INTERÉS URBANO NALPE"				
ZONA HOMOG.	SECTORES INCLUIDOS EN LA ZONA HOMOGÉNEA	VALOR POR METRO CUADRADO		COLOR
		LÍMITE INFERIOR	LÍMITE SUPERIOR	
ZH 1	Zonas este y oeste, áreas no consolidadas o de baja consolidación.	1	5	
ZH 2	Zona noreste: área de baja/moderada consolidación. Zona suroeste: área de baja/moderada consolidación, margen derecho de la vía Pedernales-El Carmen.	6	13	
ZH 3	Zona centro de moderada consolidación, margen izquierdo de la vía Pedernales-El Carmen.	14	15	

Art. 35.- PLANO DE VALOR DE SUELO URBANO.- El plano de valor del suelo, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el suelo urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón, que constan en las tablas presentadas en el artículo anterior.

El presente Instrumento Legal Aprueba los Planos de Valor de la Tierra por Metro Cuadrado para las zonas de delimitación urbana del Cantón Pedernales, conforme a los Planos según Anexo #2 "PLANOS DE VALORES"

Art. 36.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL TERRENO. - Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio.

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en la siguiente tabla:

Tabla 28: Cuadro de coeficientes de modificación por indicadores – Factores Geográficos

FACTOR		COEFICIENTE
1.-	GEOGRÁFICOS	
1.1.-	Factor frente	1.0000 a 0.9700
	De 0.00 a 5.00 metros	0.9800
	De 5.01 a 10.00 metros	0.9900
	De 10.01 a 20.00 metros	1.0000
	De 20.01 a 30.00 metros	0.9900
	De 30.01 a 40.00 metros	0.9800
	Mayor a 40.00 metros	0.9700
1.2.-	Factor fondo	1.0000 a 0.9600
	De 0.00 a 10.00 metros	1.0000
	De 10.01 a 20.00 metros	0.9900
	De 20.01 a 30.00 metros	0.9800
	De 30.01 a 40.00 metros	0.9700
	Mayor a 40.00 metros	0.9600
1.3.-	Relación Frente y Fondo	1.0000 a 0.9400
	1:3 o 3:1	1.0000
	1:4 o 4:1	0.9925
	1:5 o 5:1	0.9850
	1:6 o 6:1	0.9775
	1:7 o 7:1	0.9700
	1:8 o 8:1	0.9625

	1:9 o 9:1	0.9550
	1:10 o 10:1	0.9475
	1:11 o 11:1	0.9400
1.4.-	Factor Tamaño	1.0000 a 0.9500
	De 0.00 a 100.00 m2	0.9800
	De 100.01 a 250.00 m2	1.0000
	De 250.01 a 500.00 m2	0.9800
	De 500.01 a 1000.00 m2	0.9600
	De 1000.01 a 2500.00 m2	0.9400
	De 2500.01 a 5000.00 m2	0.9200
	De 5000.01 m2 en adelante	0.9000
1.5.-	Factor Localización en manzana	1.0500 a 0.9000
	MANZANERO	1.1000
	CABECERA	1.0500
	ESQUINERO	1.0500
	INTERMEDIO	1.0000
	EN PASAJE	0.9500
	INTERIOR (SIN ACCESO PROPIO)	0.8000
1.6.-	Factor Forma	1.0000 a 0.9400
	REGULAR	1.0000
	IRREGULAR	0.9500
	MUY IRREGULAR	0.9000

Tabla 29: Cuadro de coeficientes de modificación por indicadores – Factores Topográficos

FACTOR		COEFICIENTE
2.-	TOPOGRÁFICO	
2.1.-	Factor Topografía	1.0000 a 0.9300
	PLANA	1.0000
	ACCIDENTADO	0.9500
	ESCARPADO HACIA ABAJO	0.9000
	ESCARPADO HACIA ARRIBA	0.9500
	PENDIENTE EXCESIVA	0.9000
	BAJO NIVEL	0.9000
	SOBRE NIVEL	0.9500
2.2.-	Factor Características Suelo	1.0000 a 0.9300
	SECO	1,00
	INUNDABLE	0.9800
	INESTABLE	0.9500
	HUMEDO	0.9500
	ROCOSO	0.9500
	CENAGOSO	0.9300

Tabla 30: Cuadro de coeficientes de modificación por indicadores – Factores de servicios

FACTOR		COEFICIENTE
3.-	ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.-	Factor Material de la Vía	1.0000 a 0.8800
	ADOQUÍN ORNAMENTAL	1.0000
	ADOQUÍN DE CEMENTO	1.0000
	ADOQUÍN DE PIEDRA	1.0000
	EMPEDRADO	0.9500

	LASTRE	0.9200
	PAVIMENTO RÍGIDO	1.0000
	PAVIMENTO FLEXIBLE	1.0000
	TIERRA	0.8800
3.2.-	Factores Servicios: Agua Potable, Alcantarillado, Energía Eléctrica	1.0000 a 0.8800
	0 SERVICIOS	0.8800
	1 SERVICIO	0.9200
	2 SERVICIOS	0.9600
	3 SERVICIOS	1.0000
3.3.-	Factores Servicios Complementarios: Aceras, Bordillos, Recolección de basura, Aseo de Calles, Teléfono	1.0000 a 0.9300
	0 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	0.9300
	1 SERVICIO COMPLEMENTARIO	0.9440
	2 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	0.9580
	3 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	0.9720
	4 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	0.9860
	5 SERVICIOS COMPLEMENTARIOS	1.0000

Tabla 31: Cuadro de coeficientes de modificación por indicadores – Factores por uso de suelo o propiedad

CATEGORIA	DESCRIPCION	FACTOR
1, INDUSTRIAL	ALIMENTOS	1,00
	COSNTRUCCION	
	IMPRENTA Y AFINES	
	HILADOS Y TEJIDOS	
	ROPA	
	CALZADO	1,10
	ELECTRODOMESTICOS	
	MUEBLES	
	METAL MECANICA	
	ENSAMBLAJE Y ACCESORIOS	
	CERAMICA	1,20
	QUIMICOS	
	EMBOTELLADORAS Y AFINES	
	CURTIEMBRE	
	ENVASES Y EMPAQUES	
	PLASTICOS	1,00
	NINGUN USO DE SUELO	
	INDUSTRIAS	1,00
2, ARTESANAL	ROPA	
	TALABARTERIA	
	EBANISTERIA	
	MECANICA	
	PANADERIA	
	PILADORA	
	MOLINOS	
	CALZADO	
	JOYERIA	
	CARPINTERIA	
	ALFARERIA CERAMICA	
	REPARACION ELECTRICA	
	IMPRENTA/LIBRERIAS	
	SOMBRERIA	

	ORFEBRERIA	
	GABINETES/PELUQUERIAS	
3, AGROPECUARIO	AGRICOLA	0,50
	PECUARIO/GANADERIA	
	AVICOLA	
	PISCICOLA	
4, RESIDENCIAL	LOTE VACIO	0,80
	VIVIENDA	1,00
	ALBERQUE	
	PENSION/RESIDENCIALES	
	INTERNADO	1,15
	HOTEL/MOTEL	
5, ALIMENTOS Y BEBIDAS	RESTAURANTE	1,00
	COMIDA RAPIDA	
	HELADERIAS	
	CANTINAS	1,25
	BARES	
6, ESPACIO PUBLICO/RECREACION	PARQUES/PLAZOLETAS	1,00
	COMUNALES	
	RECREATIVO	
	ESTADIOS/CANCHAS	1,10
	MUSEOS	
	COMPLEJOS DEPORTIVOS	
	BALNEARIOS	
	CLUB SOCIAL/SEDE	1,20
	CINES/TEATROS	
	DISCOTECAS/KARAOKES	1,25
	JUEGOS DE SALON	
7, EDUCACION	GUARDERIA PRIVADA	1,00
	GUARDERIA PUBLICA	
	EDUCACION BASICA PRIVADA	
	EDUCACION BASICA PUBLICA	
	SECUNDARIA PRIVADA	
	SECUNDARIA PUBLICA	
	SUPERIOR PRIVADA	
	SUPERIOR PUBLICA	
	CENTROS DE CAPACITACION	
	ESPECIAL	
	EDUCACION PRIVADA	
	EDUCACION PUBLICA	
8, SALUD	HOSPITAL	1,00
	CENTROS DE SALUD	
	PUESTOS DE SALUD	
	CLINICAS	1,10
	LABORATORIOS CLINICOS	
	CONSULTORIOS MEDICOS	
9, TALLERES	MECANICAS	1,00
	ELECTRODOMESTICOS	
	SERVICIOS BASICOS	
	COMPONENTES DE EDIFICACIONES	
	TALLER DE BICICLETAS	
	SALUD	
	TALLERES	
10, OTROS	CASA ABANDONADA	0,80
11, SERVICIOS PRIVADOS	CAMALES	1,00
	FUNERARIAS	

	COMUNICACION	1,10
	OFICINA DE CORREOS/CURRIER	
	IGLESIAS Y TEMPLOS	
	CONVENTOS	
	ESTACIONAMIENTOS	
	BIENES RAICES	
	SERVICIOS PROFESIONALES	
	SEGURIDAD	
	BODEGAS	
	SALON DE EVENTOS	
	AGENCIA DE TURISMO	
	CENTROS DE TOLERANCIA/BURDELES	
12, COMERCIAL	ABARROTES	1,00
	FARMACIAS Y AFINES	
	CARNICERWPECADERIA	
	VERDURAS/FRUTAS	
	MERCADO PUBLICO	
	PANADERIAS/DULCERIA	
	DEPOSITO DE GAS	
	PAPELERAS/LIBRERIAS Y AFINES	
	TIENDAS O AFINES	
	DEPOSITO DE MADERA/CANA	
	MATERIALES DE CONSTRUCCION	1,10
	ELECTRODOMESTICOS	
	FERRETERAS	
	COMPRAVENTA PRODUCTOS AGRICOLAS - GRANOS	
	AGROPECUARIOS/QUIMICOS	
	MAQUINARIAS Y EQUIPOS	
	TELAS	
	ZAPATERAS	
	BAZARES	
	ALMACENES	
	SUPERMERCADOS	1,15
	MUEBLERIAS	
	TALABARTERA	
	RECICLADORAS	
	MUSICAL	
	VEHICULOS Y ACCESORIOS	
	ESTACIONES DE SERVICIOS/GASOLINERAS	
	FINANCIERAS/BANCOS/COOPERATIVAS	
	CENTROS COMERCIALES	
	LICORERAS	
13, INSTITUCION/SERVICIOS PUBLICOS	MUNICIPIO	1,00
	MINISTERIOS	
	JUZGADOS	
	JEFATURA POLICIA	
	REGISTRO CIVIL	
	CUERPOS DE BONBEROS	
	REGISTRO DE LA PROPIEDAD	
	ESS	
	INNFA	
	DINADER	
	FUERZA PUBLICAMUTARJPOLICIA	1,15
	INSTITUCIONES PUBLICAS	
	ASILOS	
	NOTARIAS	

	BANCOS	1,25
14, INSTITUCIONES PRIVADAS	COLEGIO DE PROFESIONALES	1,10
	ASOCIACIONES Y SINDICATOS	
	CENTRO AGRICOLA	
	FUNDACIONES	
	CURIA	
	CLUBES DEPORTIVOS	
	CONCEJOS Y COMITE BARRIALES	
	CRUZ ROJA	
	FEDERACIONES	
	BENEFICENCIA	
	ASILOS	
	CEMENTERIO	
15, SERVICIOS PRIVADOS	CYBERS/CABINAS TELEFONICAS	1,00
	LOTE MUNICIPAL	
	AREAS VERDES	

Los terrenos urbanos se diferencian entre sí por sus características intrínsecas (propias de cada predio), las que asignan no solo atributos físicos específicos a cada uno de ellos, sino que mantienen o modifican el valor económico de solar, respecto del precio unitario base determinado en el plano de zonas homogéneas. Por lo tanto, el valor de un predio también es función de factores endógenos (o atributos) que lo afecten, ante lo cual se enuncia en la siguiente expresión matemática:

$$VS = At \times PUBS \times Ffte \times Ffdo \times Rftefdo \times Ftam \times Floc \times Fform \times Ftop \times Fcs \times FMVia \times FSer \times FSerC \times FUS$$

Dónde:

Tabla 32: Detalle de atributos para cálculo de valor de suelo urbano

VS	Valor del suelo del lote, en \$ USD
At	Área de terreno del lote, en m2
PUBS	Precio unitario base del suelo, tomado del mapa de valor del suelo, en \$ USD c/m2
Ffte	Factor frente
Ffdo	Factor fondo
Rftefdo	Relación frente y fondo
Ftam	Factor tamaño
Floc	Factor localización en manzana
Fform	Factor forma
Ftop	Factor topografía
Fcs	Factor características del suelo
FMVia	Factor Material de la vía
FSer	Factor Servicios
FSerC	Factor Servicios Complementarios
FUS	Factor Uso de Suelo

Art. 37.- VALORACIÓN DE CONSTRUCCIÓN. - Para la valoración de las construcciones urbanas se aplica el enfoque del costo con las siguientes consideraciones:

- a) Estimar el costo de reposición nuevo de un bien igual o de características semejantes al analizado a la fecha que se esté realizando la valoración. Si el bien no es nuevo su valor se deberá ver afectado por los factores de depreciación establecidos en la presente ordenanza.
- b) Depreciar solamente las edificaciones que tengan más de un año de edad.
- c) Valorar de acuerdo a su etapa constructiva a las obras inconclusas, considerando únicamente los volúmenes de obra ejecutada a la fecha que se avalúa. Para la valoración los volúmenes de obra se multiplicarán por el precio unitario de cada rubro depreciado cada uno de ellos por la edad y el estado de conservación.
- d) Costo de reposición, vida útil y valor residual dependen de la tipología y/o prototipo constructivo de la edificación en avalúo.
- e) Avaluar las obras complementarias con el mismo enfoque asumido para la valoración de las construcciones. Este rubro se lo incorpora al componente construcciones únicamente.

Art. 38.- PROCEDIMIENTO PARA VALORACIÓN DE EDIFICACIONES. - Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

a) CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Método de Reposición

El método de Reposición, es la determinación del Costo de Reposición para llegar al Costo Actual de la construcción, es decir, el Costo de Reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el Costo Actual.

Tipologías constructivas y precios unitarios de construcción terminada

Para cada tipología constructiva se ponderará un costo directo por metro cuadrado de sus elementos que conforman la estructura. En los precios unitarios de esta tabla consideraran la edificación terminada e incluyen los acabados en una participación porcentual al avalúo de la estructura. De acuerdo a la calificación tipológica de la edificación, se aplicará una tabla de tipologías y precios unitarios.

La valoración de las edificaciones en el área urbana del Cantón Pedernales, será realizada a partir de las tipologías con su respectivo precio inicial base, el mismo que a continuación se detalla en la tabla No. 33

Tabla 33: Precios unitarios por m2 de construcción según tipologías

TIPOLOGÍAS Y PRECIOS UNITARIOS POR M ²				
TIPOLOGÍAS		A	B	C
		1-2 PLANTAS	3-4 PLANTAS	5 o MAS PLANTAS
T1A	Hormigón	331,01	466,65	661,76
T1B	Hormigón Con Entrepiso Mixto	264,00	356,65	551,76
T2A	Hormigón Media	198,00	264,00	352,17
T2B	Hormigón Básica	154,00	242,00	308,00
T3A	Hierro / Metal	275,52	367,61	682,73
T3B	Hierro / Metal Básica	211,05	315,00	472,50
T4A	Madera	158,26	189,32	
T4B	Madera Básica	84,00	115,50	
T5A	Mixta / Hormigón	252,00	336,00	462,00
T5B	Mixta / Hormigón Básica	189,00	231,00	315,00
T6A	Mixta / Madera	105,00	147,00	
T6B	Mixta / Madera Media	147,00	294,68	
T6C	Mixta / Madera Básica	94,50	126,00	
T7A	Mixta / Metal	246,88	283,91	
T7B	Mixta / Metal Básica	215,25	257,25	330,75
T8	Soportante Bloque/Confinada	210,00	294,00	330,75
T9	Caña	47,25	52,50	

b) FACTORES DE MODIFICACIÓN POR USO DE LA EDIFICACIÓN

A partir del precio unitario base de la tipología constructiva para uno y dos pisos, se modificará el precio de una edificación de acuerdo a edad de la construcción, tipo de acabados, estado de conservación y etapa constructiva.

1) FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN

La depreciación es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

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

En donde:

D = Factor de depreciación por edad, en %
 E = Edad de la construcción = (2018 – año de la construcción).
 Vu = Vida útil según tipología

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual se aplicará de acuerdo a la Tipologías definidas anteriormente.

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual.

Tabla 34: Estimación de vida útil de la construcción y valor residual según tipologías

ESTIMACIÓN DE VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL - TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍAS		VIDA ÚTIL	RESIDUAL
T1A	Hormigón	80	10%
T1B	Hormigón Con Entrepiso Mixto	70	10%
T2A	Hormigón Media	40	10%
T2B	Hormigón Básica	30	10%
T3A	Hierro / Metal	70	10%
T3B	Hierro / Metal Básica	50	10%
T4A	Madera	50	10%
T4B	Madera Básica	20	10%
T5A	Mixta / Hormigón	80	10%
T5B	Mixta / Hormigón Básica	80	10%
T6A	Mixta / Madera	25	10%
T6B	Mixta / Madera Media	30	10%
T6C	Mixta / Madera Básica	25	10%
T7A	Mixta / Metal	50	10%
T7B	Mixta / Metal Básica	35	10%
T8	Soportante Bloque/Confinada	30	10%
T9	Caña	7	10%

2) FACTOR DE ACABADOS, ESTADO DE CONSERVACIÓN Y ETAPA CONSTRUCTIVA

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, pero además de ello influirán en el valor final los acabados, etapa constructiva y estado de conservación. Los factores que consideran estas características se detallan en la tabla 35.

Tabla 35: Factores de modificación del valor de la construcción

FACTOR		COEFICIENTE
1.-	Factor por acabados	1.5000 a 0.7500
	LUJO	1.5000
	BUENO	1.2000
	ECONÓMICO	1.0000
	BÁSICO-TRADICIONAL	0.8500
	NO TIENE	0.7500
2.-	Factor por estado de conservación	1.0000 a 0.1000
	BUENO	1.0000
	REGULAR	0.9000
	MALO	0.5000
	RUINA (NO HABITABLE)	0.1000
3.-	Factor etapa de construcción	1.0000 a 0.0000
	TERMINADA	1.0000
	EN ACABADOS	0.6000
	EN ESTRUCTURA (NO HABITABLE)	0.3000
	EN PROYECTO (APROBADA, NO CONSTRUIDA)	0.0000

3) ADICIONALES CONSTRUCTIVOS – MEJORAS MATERIALES, VIDA ÚTIL Y PORCENTAJE RESIDUAL

El avalúo de los adicionales constructivos se realizará aplicando la tabla de adicionales constructivos indicada a continuación:

Tabla 36: Detalle de avalúo de adicionales constructivos, vida útil y porcentaje residual

CODIGO	DESCRIPCIÓN	VALOR	VIDA UTIL	RESIDUAL
1	ALARMA COMUNITARIA	485,00	1,00	10,00
2	ASADERO O BBQ	30,00	10,00	10,00
3	ASCENSOR	25.000,00	20,00	10,00
4	BOMBA HIDRONEUMÁTICA	240,00	5,00	10,00
5	CANCHA DEPORTIVA DE CEMENTO	50,00	1,00	10,00
6	CANCHA DEPORTIVA CÉSPED NATURAL	90,00	1,00	10,00
7	CANCHA DEPORTIVA CÉSPED SINTÉTICO	80,00	1,00	10,00
8	CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	35,00	1,00	10,00
9	CENTRAL TELEFÓNICA	1.189,00	5,00	10,00
10	CERRAMIENTO / LADRILLO / BLOQUE ENLUCIDO	40,00	5,00	10,00
11	CERRAMIENTO LADRILLO SIN ENLUCIR	25,00	5,00	10,00
12	CISTERNA	800,00	8,00	10,00
13	ESCALERA ELÉCTRICA	15.000,00	10,00	10,00
14	GAS CENTRALIZADO	5.000,00	10,00	10,00
15	MURO DE PIEDRA	60,00	3,00	10,00
16	CERRAMIENTO DE ADOBE	40,00	1,00	10,00
17	CERRAMIENTO HIERRO / MAMPOSTERÍA	50,00	10,00	10,00
18	CERRAMIENTO MALLA / MAMPOSTERÍA	35,00	10,00	10,00
19	SISTEMA CONTRA INCENDIO	5.000,00	5,00	10,00
20	SISTEMA DE VIGILANCIA	3.000,00	5,00	10,00
21	SISTEMA TRANSMISIÓN SATELITAL	4.500,00	5,00	10,00
22	PISCINA CUBIERTA	350,00	10,00	10,00
23	PISCINA DESCUBIERTA	250,00	5,00	10,00
24	PLANTA ELÉCTRICA	2.000,00	10,00	10,00
25	PORTÓN AUTOMÁTICO DE HIERRO	150,00	10,00	10,00
26	PORTÓN AUTOMÁTICO MADERA - HIERRO	200,00	10,00	10,00
27	RESERVORIO	100,00	2,00	10,00
28	SISTEMA AIRE ACONDICIONADO	2.500,00	5,00	10,00
29	SISTEMA CLIMATIZACIÓN	3.250,00	5,00	10,00
30	OTRO	26,00	1,00	1,00

c) FORMULA GENERAL PARA CALCULO DE VALOR DE EDIFICACIONES

El avalúo de una edificación se expresa con la fórmula:

$$VC = (A \times PUBC \times (1-D) \times Fcons \times Facab \times Feta) + VA$$

Donde:

Tabla 37: Detalle de atributos para cálculo del valor de construcciones.

VC	Valor total de la construcción
A	Área de la edificación a avaluar
PUBC	Precio unitario base de la edificación (en función de cada tipología)
D	Factor por edad de la construcción
Fcons	Factor por estado conservación de la edificación
Facab	Factor por acabados
Feta	Factor Etapa Constructiva
VA	Suma de valores por obra complementaria o adicionales constructivos

Art. 39.- VALORACIÓN DE PREDIOS DECLARADOS EN PROPIEDAD HORIZONTAL. -

Para la valoración de predios declarados bajo régimen de propiedad horizontal se avaluará el predio matriz y de este valor en función de las alícuotas respectivas aprobadas por el GADM, 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.

Art. 40.- INCONFORMIDAD CON VALORACIÓN MASIVA. - Cuando el contribuyente no esté de acuerdo con el valor de la propiedad establecido mediante la "valoración masiva", podrá solicitar por escrito a la Máxima Autoridad la realización de un avalúo individual (reavalúo de la propiedad), previa presentación de los documentos habilitantes que acrediten la titularidad del bien. Para la reconsideración de la valoración masiva en el mapa de valores de suelo, deberá disponerse de información local del mercado inmobiliario, observatorio de valor del suelo, información de instituciones que tengan datos de valores de suelo de territorios, peritos avaluadores y corredores de bienes.

Art. 41.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible de un bien inmueble corresponde al avalúo catastral de mismo. Como lo indica el Art. 505 del COOTAD, cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral 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, rebajas, deducciones y exenciones y aquellos a que tenga derecho el contribuyente, previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes, de ser procedente.

Art. 42.- BANDA IMPOSITIVA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - En cumplimiento del mandato constitucional de priorizar los impuestos directos y progresivos se establece la siguiente banda impositiva progresiva en el impuesto predial urbano, Tabla No.38.

Tabla 38: Banda impositiva para cálculo del impuesto predial urbano

TARIFA BIENIO 2026-2027					
RANGO RMU		RANGO "\$" USD		TARIFA BÁSICA "\$" USD	TARIFA EXCEDENTE 0/00
DESDE	HASTA	DESDE	HASTA		
0	25	0.00	11.750,00	0,00	0,00
25	100	11.750,01	47.000,00	19,39	1,65
100	200	47.000,01	94.000,00	77,55	2,00
200	500	94.000,01	235.000,00	171,55	2,25
500	1000	235.000,01	470.000,00	488,80	2,50
1000	EN ADELANTE	470.000,01	EN ADELANTE	1076,30	2,65

1. Los rangos de la tarifa en "\$" USD se calculan considerando la Remuneración Mensual Unificada vigente de \$470,00 el cual se aplicará para el primer año del bienio. Para el segundo año del bienio se considerará la RMU que conste vigente antes de la fecha de emisión.
2. Se denomina impuesto causado íntegro al impuesto resultante de aplicar la tarifa a la base imponible del impuesto predial urbano.
3. Se denomina impuesto causado neto al impuesto resultante de aplicar al impuesto causado íntegro menos las rebajas por pronto pago o el recargo del 10% previsto en el artículo 512 del COOTAD.

Art. 43. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2º/00) anual que se cobrará a los solares no edificadas, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 44. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificadas o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1º/00 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,
- b) El 2º/00 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a). Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación. Las zonas de promoción inmediata, las definirá el GAD Municipal mediante Ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 45.- ADICIONALES. - Se cobrará a los predios urbanos los valores adicionales por Cuerpo de Bomberos, Servicios Administrativos y Seguridad Ciudadana, según lo indicado en el siguiente detalle:

- a) **Impuesto al cuerpo de bomberos.** - Para la determinación de la contribución predial que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el

Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios.

b) Tasa de seguridad ciudadana. - La base imponible para la determinación de la tasa será el avalúo real de la propiedad, y el porcentaje con el que se gravarán las propiedades será conforme a lo indicado en el Art. 13 de la ORDENANZA REFORMATORIA QUE CREA EL CONCEJO CANTONAL DE PREVENCIÓN, PROTECCIÓN, SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA, CON SU RESPECTIVA TASA, POR LOS SERVICIOS DE SEGURIDAD Y CONVIVENCIA CIUDADANA EN EL CANTÓN PEDERNALES; conforme al Plan Cantonal de Seguridad Ciudadana.

c) Tasa de servicios administrativos. - Todos los bienes inmuebles del cantón que se encuentren registrados en el catastro municipal pagarán una tasa por los Servicios Administrativos del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales equivalente al valor de \$4.00.

Art. 46. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

CAPITULO V

VALORACIÓN E IMPUESTO A LA PROPIEDAD EN AREA RURAL

Art. 47. OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto los ubicados dentro de los perímetros urbanos establecidos en el PUGS vigente del Cantón.

Art. 48. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD.

Art. 49.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios, poseedores de los predios situados fuera del perímetro urbano.

Art. 50. – VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

Art. 51.- VALOR DEL SUELO RURAL.- Se establecen sector similares u homogéneos sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Art. 52.- SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE PEDERNALES.- Para la obtención del plano de clasificación Agrológica se analiza las características del uso del suelo, potencial del suelo, la calidad del suelo dedicada mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se establece la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen sectores homogéneos para cada una de las áreas rurales del cantón.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD Municipal, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que definan su categorización y valor.

Tabla 39: Detalle de sectores homogéneos considerados para el área rural

No.	SECTORES	RANGO DE SUPERFICIE TIPO
1	Sector homogéneo 4.1	10.0000 a 20.0000 ha
2	Sector homogéneo 5.1	10.0000 a 20.0000 ha
3	Sector homogéneo 4.2	20.0000 a 50.0000 ha
4	Sector homogéneo 5.2	20.0000 a 50.0000 ha
5	Sector homogéneo 6.2	20.0000 a 50.0000 ha
6	Sector homogéneo 5.3	50.0000 a 100.0000 ha
7	Sector homogéneo 6.3	50.0000 a 100.0000 ha
8	Sector homogéneo 7.1	1.0000 a 5.0000 ha
9	Sector homogéneo 7.3	50.0000 a 100.0000 ha
10	Sector homogéneo 4.11	0.1500 a 0.2000 ha
11	Sector homogéneo 4.12	0.5000 a 1.0000 ha
12	Sector homogéneo 4.13	0.2000 a 0.2500 ha
13	Sector homogéneo 5.11	0.1500 a 0.2000 ha
14	Sector homogéneo 4.21	0.1500 a 0.2000 ha
15	Sector homogéneo 5.21	0.1500 a 0.2000 ha
16	Sector homogéneo 6.21	0.1500 a 0.2000 ha
17	Sector homogéneo 5.31	0.1500 a 0.2000 ha
18	Sector homogéneo 6.31	0.1500 a 0.2000 ha
19	Sector homogéneo 7.31	0.1500 a 0.2000 ha
20	Sector homogéneo 4.31	0.5000 a 1.0000 ha
21	Sector homogéneo 4.41	0.2000 a 0.2500 ha

Para valorar la tierra de naturaleza rural se aplicará el sistema Internacional de Clasificación de Tierras, que establece 8 clases de tierras, considerando las condiciones agronómicas, topográficas,

climatológicas, de explotación, así como el uso y destino de la propiedad, indicado en el plano de valor de suelo rural en el anexo 3 de esta Ordenanza.

Los parámetros considerados para la valoración de las zonas homogéneas rurales del cantón Pedernales tuvo su última actualización en el año 2016. Sobre estos sectores homogéneos se ha realizado una investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, se han tomado como base para realizar un incremento controlado del 15% a los valores estipulados desde el año 2016, como una medida para aproximar el avalúo municipal al avalúo comercial, conforme lo detalla el Art. 526.1 del COOTAD. Los pormenores indicados permiten establecer el valor base por sector homogéneo, el cual consta a modo de resumen en la tabla 39.

Dentro del anexo #3 se detallan los planos de valoración y las tablas de valoración de cada uno de los 21 sectores homogéneos en el área rural, el cual se distribuye por factores diferenciadores considerando la calidad del suelo y el área del predio a valuar.

El sector homogéneo 7.1 se utilizará exclusivamente para el uso de suelo bioacuático, es decir, propiedades compuestas total o parcialmente por camaroneras.

Tabla 40: Valor base por sectores homogéneos en el área rural

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DE SUELO							
	1	2	3	4	5	6	7	8
S.H. 4.1	4405	3895	3385	2875	2365	1855	1345	835
S.H. 5.1	2571	2273	1948	1678	1380	1082	785	487
S.H. 4.2	1991	1761	1530	1300	1069	838	608	377
S.H. 5.2	1435	1269	1103	937	771	604	438	272
S.H. 6.2	2237	1978	1719	1436	1177	942	683	424
S.H. 5.3	1200	1061	922	783	644	505	366	227
S.H. 6.3	1557	1377	1196	1016	836	656	475	295
S.H. 7.1	32759	28966	25172	21379	17586	13793	10000	6207
S.H. 7.3	1620	1432	1245	1057	870	682	495	307
S.H. 4.11	306452	270968	235484	200000	164516	129032	93548	58065
S.H. 4.12	153226	135484	117742	100000	82258	64516	46774	29032
S.H. 4.13	229839	203226	176613	150000	123387	96774	70161	43548
S.H. 5.11	186275	164706	143137	121569	100000	78431	56863	35294
S.H. 4.21	44052	38952	33851	28750	23649	18548	13448	8347
S.H. 5.21	25706	22729	19753	16776	13800	10824	7847	4871
S.H. 6.21	40969	36225	31481	26738	21994	17250	12506	7763
S.H. 5.31	32132	28412	24691	20971	17250	13529	9809	6088
S.H. 6.31	30044	26565	23086	19608	16129	12650	9171	5693
S.H. 7.31	37672	33310	28948	24586	20224	15862	11500	7138
S.H. 4.31	88105	77903	67702	57500	47298	37097	26895	16694
S.H. 4.41	528629	467419	406210	345000	283790	222581	161371	100161

Art. 53.- VALOR INDIVIDUAL DE LA PROPIEDAD RURAL. - El valor base que consta en el plano del valor y las tablas de valor de tierras rurales por sectores homogéneos, de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

Tabla 41: Cuadro de coeficientes de modificación por indicadores – Factores de modificación según descripción del terreno

FACTOR		COEFICIENTE
1.-	DESCRIPCIÓN DEL TERRENO	
1.1.-	Forma del predio	1.0000 a 0.9800
	REGULAR	1.0000
	IRREGULAR	0.9900
	MUY IRREGULAR	0.9800
1.2.-	Topografía	1.0000 a 0.9600
	PLANA	1.0000
	PENDIENTE LEVE	0.9850
	PENDIENTE MEDIA	0.9700
	PENDIENTE FUERTE	0.9600
1.3.-	Superficie	2.4600 a 0.3700
	Los coeficientes de aumento y reducción para cada sector homogéneo se describen en las tablas de valoración en el Anexo #3 y ya están considerados en los valores de sectores homogéneos según calidad del suelo y área de predio a valuar	
1.4.-	Tipo de riesgos	1.0000 a 0.7000
	DESLAVES	0.7000
	HUNDIMIENTOS	0.7000
	VOLCÁNICO	0.7000
	CONTAMINACIÓN	0.7000
	HELADAS	0.7000
	INUNDACIONES	0.7000
	VIENTOS	0.7000
	NINGUNA	1.0000
1.5.-	Erosión	0.9850 a 0.96000
	LEVE	0.9850
	MODERADA	0.9700
	SEVERA	0.9600
1.6.-	Drenaje	1.0000 a 0.9600
	BIEN DRENADO	1.0000
	MODERADO	0.9800
	MAL DRENADO	0.9600
	EXCESIVO	0.9600

Tabla 42: Cuadro de coeficientes de modificación por indicadores – Factores de modificación según infraestructura y servicios básicos

FACTOR	COEFICIENTE
2.- INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BASICOS	
2.1.- Poblaciones cercanas	1.0000 a 0.9600
CAPITAL PROVINCIAL	1.0000
CABECERA CANTONAL	0.9870
CABECERA PROVINCIAL	0.9760
ASENTAMIENTOS URBANOS	0.9600
2.2.- Accesos y vías de comunicación	1.0000 a 0.9300
PRIMER ORDEN	1.0000
SEGUNDO ORDEN	0.9870
TERCER ORDEN	0.9750
CAMINO DE HERRADURA	0.9420
ACCESO FLUVIAL	0.9530
LÍNEA FERREA	0.9640
NO TIENE ACCESO	0.9300
2.3.- Accesibilidad a riego	1.0000 a 0.9600
PERMANENTE	1.0000
PARCIAL	0.9870
OCASIONAL	0.9730
NO TIENE	0.9600
2.4.- Accesibilidad a servicios básicos	1.0000 a 0.9420
5 INDICADORES	1.0000
4 INDICADORES	0.9890
3 INDICADORES	0.9770
2 INDICADORES	0.9650
1 INDICADOR	0.9530
0 INDICADORES	0.9420

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

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes procedimientos: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = FaF \times FaT \times FaR \times FaE \times FaD \times FaPC \times FaAV \times FaAR \times FaASB$$

Donde:

VI	=	valor individual del terreno
S	=	superficie del terreno
Fa	=	factor de afectación
Vsh	=	valor de sector homogéneo según tablas anexo #3
FaF	=	Factor forma del predio
FaT	=	Factor topografía
FaR	=	Factor tipo de riesgos
FaE	=	Factor Erosión
FaD	=	Factor Drenaje
FaPC	=	Factor de poblaciones cercanas
FaAV	=	Factor de acceso y vías de comunicación
FaAR	=	Factor de accesibilidad a riego
FaASB	=	Factor de accesibilidad a servicios básicos

Art. 54.- VALOR DE LAS CONSTRUCCIONES EN ÁREA RURAL.- De la misma manera que con las construcciones en área urbana, se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

A continuación, se detallan los factores específicos de cálculo por cada rubro para la consideración del valor de la construcción por el método de reposición:

Tabla 43: Rubros de edificación – Factores para “Estructura”

1. Columnas y Pilastras		3. Entre Pisos		5. Escalera	
No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Hormigón Armado (Losa)	0,9500	Hormigón Armado	0,1010
Pilotes	1,4130	Hierro	0,6330	Hormigón Ciclópeo	0,0851
Hierro	1,4120	Madera Común	0,3870	Hormigón Simple	0,0940
Madera Común	0,7020	Caña	0,1370	Hierro	0,0880
Caña	0,4970	Madera Fina	0,4220	Madera Común	0,0690
Madera Fina	0,5300	Madera y Ladrillo	0,3700	Caña	0,0251
Bloque	0,4680	Bóveda de Ladrillo	1,1970	Madera Fina	0,0890
Ladrillo	0,4680	Bóveda de Piedra	1,1970	Ladrillo	0,0440
Piedra	0,4680	4. Paredes		Piedra	0,0600

Adobe	0,4680	No tiene	0,0000	6. Cubierta	
Tapial	0,4680	Hormigón Armado	0,9314	No Tiene	0,000
2. Vigas y Cadenas		Madera Común	0,6730	Hormigón Armado (Losa)	1,860
No tiene	0,0000	Caña	0,3600	Hierro (Vigas Metálicas)	1,309
Hormigón Armado	0,9350	Madera Fina	1,6650	Estereoestructura	7,954
Hierro	0,5700	Bloque	0,8140	Madera Común	0,550
Madera Común	0,3690	Ladrillo	0,7300	Caña	0,215
Caña	0,1170	Piedra	0,6930	Madera Fina	1,654
Madera Fina	0,6170	Adobe	0,6050		
		Tapial	0,5130		
		Bahareque	0,4130		
		Fibro-Cemento	0,7011		

Tabla 44: Rubros de edificación – Factores para “Acabados”

1. Revestimiento de Pisos		2. Revestimiento Interior		3. Revestimiento Exterior	
No tiene	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Madera Común	0,0755	Madera Común	0,6590	Madera Fina	1,1686
Caña	1,4230	Caña	0,3795	Madera Común	1,4671
Madera Fina	0,2100	Madera Fina	3,7260	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1970
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,0000	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4240	Tierra	0,0870
Tierra	3,5210	Tierra	0,2400	Mármol	0,9991
Mármol	2,1920	Mármol	2,9950	Marmitón	0,7020
Marmitón (Terrazo)	1,1210	Marmitón	2,1150	Marmolina	0,4091
Marmolina	0,5000	Marmolina	1,2350	Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cemento	0,7380	Baldosa Cemento	0,6675	Baldosa Cerámica	0,4060
Baldosa Cerámica	1,4230	Baldosa Cerámica	1,2240	Grafiado	0,3790
Parquet	0,3650	Azulejo	0,5672	Champeado	0,2086
Vinyl	0,3980	Grafiado	1,1360	Aluminio	1,9763
Duela	1,4230	Champeado	0,6340	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,7072
Tablón / Gress	0,2650	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,4958	Cemento Alisado	3,5292
Tabla	0,6490	5. Tumbados		6. Cubierta	
Azulejo	0,0000	No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Cemento Alisado	0,7798	Madera Común	0,4420	Arena-Cemento	0,3100
4. Revestimiento Escalera		Caña	0,1610	Baldosa Cemento	0,8185
No tiene	0,0000	Madera Fina	2,5010	Baldosa Cerámica	1,3165
Madera Común	0,0300	Arena-Cemento	0,2850	Azulejo	0,6490
Caña	0,0150	Tierra	0,1519	Fibro Cemento	0,6370
Madera Fina	0,1490	Grafiado	0,4250	Teja Común	0,7910
Arena-Cemento	0,0170	Champeado	0,4040	Teja Vidriada	1,2400
Tierra	0,0038	Fibro Cemento	0,6630	Zinc	0,4220
Mármol	0,1030	Fibra Sintética	2,2120	Polietileno	0,0000
Marmitón	0,0601	Estuco	0,4040	Domos / Traslúcido	0,0000
Marmolina	0,0402	8. Ventanas		Ruberoy	0,0000

Baldosa Cemento	0,0310	No tiene	0,0000	Paja-Hojas	0,1170
Baldosa Cerámica	0,0623	Hierro	0,3050	Cady	0,1170
Grafiado	0,0000	Madera Común	0,1690	Tejuelo	0,4090
Champeado	0,0000	Madera Fina	0,3530	10. Closets	
Piedra o Ladrillo ornamental	0,0112	Aluminio	0,4740	No tiene	0,0000
7. Puertas		Enrollable	0,2370	Madera Común	0,3010
No tiene	0,000	Hierro-Madera	1,0000	Madera Fina	0,8820
Madera Común	0,642	Madera Malla	0,0630	Aluminio	0,1920
Caña	0,015	9. Cubre Ventanas		Tol Hierro	0,0731
Madera Fina	1,270	No tiene	0,0000		
Aluminio	1,662	Hierro	0,1850		
Enrollable	0,863	Madera Común	0,0870		
Hierro-Madera	1,201	Caña	0,0000		
Madera Malla	0,030	Madera Fina	0,4090		
Tol Hierro	1,169	Aluminio	0,1920		
		Enrollable	0,6290		
		Madera Malla	0,0210		

Tabla 45: Rubros de edificación – Factores para “Instalaciones”

1. Sanitarias		2. Baños		3. Eléctricas	
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Pozo Ciego	0,1090	Letrina	0,0310	Alambre Exterior	0,5940
Canalización Aguas Servidas	0,1530	Baño Común	0,0530	Tubería Exterior	0,6250
Canalización Aguas Lluvias	0,1530	Medio Baño	0,0970	Empotradas	0,6460
Canalización Combinado	0,5490	Un Baño	0,1330		
		Dos Baños	0,2660		
		Tres Baños	0,3990		
		Cuatro Baños	0,5320		
		+ de 4 Baños	0,6660		

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa con base a la información que la ficha catastral tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante que permite el cálculo del valor por metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos. Estas constantes son:

- P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o piso, con un valor de **19.5574**
- P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, con un valor de **17.4918**

El resultado que se obtiene del valor por metro cuadrado del bloque edificado, se multiplica por la superficie del bloque edificado, de esta manera se obtiene el valor de la edificación.

Factores de depreciación de la construcción:

a) Depreciación por edad de la construcción. - Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Tabla 46: Factores de depreciación de edificación por edad de la construcción

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,40	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

b) Factor de estado de conservación.- Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones "estable", "a reparar" y "obsoleto".

Tabla 47: Coeficiente de corrección por estado de conservación

COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTABLE	% A REPARAR	OBSOLETO
COEFICIENTE	1.00	0.84 a 0.30	0.00

Cálculo del valor de las edificaciones rurales:

Para proceder con el cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se aplicarán los siguientes criterios: El valor por m2 de la edificación rural es igual a:

$$VC = \text{SumFact} \times \text{const} \times \text{Dep} \times \text{EC}$$

Donde:

VC	=	Valor de la construcción
SumFact	=	Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral
Const	=	Constante de correlación del valor (P1 o P2)
Dep	=	Depreciación por edad de la construcción
EC	=	Factor por estado de conservación

Art. 55. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible de un bien inmueble corresponde al avalúo catastral de mismo, o a la sumatoria de los valores imponibles de varias propiedades, según lo indica el Art. 44 de la presente ordenanza.

Art. 56.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará una tarifa única de 1.50 ‰ (uno punto cincuenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad rural.

Art. 57. – ADICIONALES. - Se cobrará a los predios rurales el valor adicional por Servicios Administrativos, seguridad ciudadana e impuesto al cuerpo de bomberos, según se detalla en el Art. 45 de la presente ordenanza.

Art. 58. – TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- a) 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.
- b) A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorranteando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alcúotas.
- c) Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 59. – FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO RURAL. - 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.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Considerando lo indicado en la siguiente normativa:

- el Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador, detalla: "*Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera (...)*".
- el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere: "*competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*".
- el artículo 54 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Modelo de Datos Catastral Nacional determina que en el caso que un GADM gestione su catastro de acuerdo a un modelo de datos propio, éste deberá homologar la información de acuerdo a los lineamientos del Modelo de Datos Catastral Nacional para así poder formar parte del Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado;
- la Norma Técnica Nacional de Catastros, mediante Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, en su Art. 12, de la administración de las claves catastrales, que en su literal j) que indica que cuando el GADM no posea una codificación catastral definida para sus unidades territoriales (zona, sector, manzana – polígono catastral, predio o unidad "en el caso de Propiedad Horizontal") o cuando se proceda a realizar desde el inicio el proceso de formación catastral, se deberá codificar cada una de estas áreas siguiendo el modelo propuesto por la misma;

La presente ordenanza regula la codificación y formación del catastro urbano y rural del cantón Pedernales considerando el modelo de datos actual, el cual se compone de veinte (20) dígitos para las claves urbanas, y dieciocho (18) dígitos para las claves rurales; las mismas que serán utilizadas por la unidad municipal para todos los procesos administrativos y tributarios correspondientes.

El catastro urbano y rural del cantón Pedernales será homologado a la al modelo de datos propuesto por el ente rector del catastro nacional, únicamente para formulación de la base de datos que será compartida con el ente rector del catastro nacional.

SEGUNDA. - Todo trámite solicitado a la Coordinación de Avalúos y Catastros, de la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial será realizado de manera personal y exclusiva por el titular del bien, y/o en caso de ser solicitado por un tercero, éste deberá presentar un documento de autorización debidamente firmado y acompañado por los documentos de identificación del titular y el autorizado. Los Profesionales del Derecho en pleno ejercicio de sus funciones, actuarán en representación de los titulares, bajo las responsabilidades que la ley confiere en ellos. En caso de

trámites de actualización de información de procesos traslativos de dominio, dicha actualización podrá ser solicitada tanto por la parte otorgante como por la parte adquirente.

TERCERA. - La Coordinación de Avalúos y Catastros, de la Dirección de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y rural del sistema del GAD Municipal, de acuerdo a las siguientes consideraciones:

1. El valor de la propiedad vigente para el presente bienio;
2. El valor de la propiedad que mostrará el siguiente detalle: avalúo del suelo, avalúo de construcciones, avalúo de adicionales constructivos (en el caso de bienes urbanos) y avalúo de cultivos (en el caso de bienes rurales) y avalúo total de la propiedad.
3. En caso de que el contribuyente, titular o unidad requirente se encuentre en desacuerdo con el avalúo municipal certificado, podrá solicitar una revalorización motivada, para el cual deberá cumplir con los requisitos indicados por la unidad certificadora.
4. Para solicitar el documento de certificación catastral (certificado municipal del valor de la propiedad), deberá ser requerido por escrito adjuntando una copia simple del Certificado emitido por el Registro de la Propiedad, certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno, y pago de la tasa única de servicios en línea para la emisión de dicho documento.
5. Para la emisión de un certificado de avalúos de derechos y acciones, dicho porcentaje deberá encontrarse establecido en el documento de titularidad, o en su defecto, deberá adjuntar al trámite como requisito adicional una copia simple de la minuta donde se especifique el porcentaje del bien requerido.
6. El otorgamiento de la Certificación Catastral no excederá de un plazo de 5 días hábiles a partir de la fecha de la solicitud.

CUARTA. - Una vez que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedernales, implemente el Sistema Documental Digitalizado, la documentación requerida por la Coordinación de Avalúos y Catastros, que deba contener responsabilidad técnica o profesional, deberá ser presentada de forma digital, con firma electrónica o manuscrita escaneada del titular del bien y firma electrónica del profesional debidamente registrado en la base de datos profesional municipal.

QUINTA. - En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta Ordenanza se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y demás normativa conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

ÚNICA. - Considerando lo indicado en la siguiente normativa:

- El Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), de la actualización del avalúo y de los catastros, menciona en su último párrafo *"Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este código"*.
- El COOTAD, en su artículo 526.1. de la obligación de actualización, indica textualmente *"Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando*

se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro."

- La NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS, emitida mediante Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, indica en su Capítulo II, Artículo 38, respecto de la valoración masiva con fines catastrales, en su literal g. "Cuando por procesos de actualización y mantenimiento catastral se detecten diferencias en más o menos el 30% entre el valor catastral y el valor comercial de un bien inmueble se deberá efectuar una revalorización con el fin de actualizar el valor del mismo de conformidad a la realidad del mercado inmobiliario reduciendo así la inequidad que estas diferencias demuestran."
- En la misma Norma Técnica, en su artículo 41, fases de la valoración urbana; literal b, estudios del mercado inmobiliario; numeral 4, se indica *"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;"*

Cada seis (6) meses (o el equivalente a 180 días calendario) a partir de la aprobación de la presente ordenanza, podrá proponerse la modificación o actualización de una o varias zonas de valoración en el mapa de valores de suelos urbanos, o las tablas de valoración de suelos rurales, la cual deberá estar debidamente motivada y fundamentada a través de un informe técnico emitido por la Coordinación de Avalúos y Catastros, o quien haga sus veces como unidad de valoración de bienes inmuebles; apoyada por un informe jurídico favorable y aprobada por el Concejo Municipal en pleno.

Considerando la vigencia de la presente ordenanza, no se podrá modificar o actualizar el plano de valor de suelos urbanos en más de tres ocasiones.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - Se deroga la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PEDERNALES, PARA EL BIENIO 2024-2025", sancionada y firmada en la Ciudad de Pedernales, con fecha 27 de diciembre de 2023.

SEGUNDA. - Una vez que entre en vigencia quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA. - El presente acto normativo entrará en vigencia a partir de su publicación en el dominio web institucional, Gaceta Municipal y el Registro Oficial de conformidad a lo establecido en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales, el 18 de diciembre del 2025, de conformidad a lo que dispone el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Sr. Manuel Isidro Panezo Rojas
**ALCALDE DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
PEDERNALES**



Abg. René Heriberto Cobeña Solórzano
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES Y VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES; Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PEDERNALES, PARA EL BIENIO 2026-2027**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal, en las Sesiones Ordinarias del 11 de diciembre del dos mil veinticinco, en primer debate, y del 18 de diciembre del dos mil veinticinco, en segundo y definitivo debate, de conformidad en lo que dispone el inciso segundo del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Abg. René Heriberto Cobeña Solórzano
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL: El 18 de diciembre de 2025, a las 16h00, con la razón que precede y, en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Señor alcalde para su sanción la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES Y VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES; Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PEDERNALES, PARA EL BIENIO 2026-2027**.



Abg. René Heriberto Cobeña Solórzano
SECRETARIO DEL CONCEJO

VISTOS. - De conformidad a lo dispuesto en el artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, sanciono la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES Y VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES; Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PEDERNALES, PARA EL BIENIO 2026-2027**, y ordeno su PROMULGACIÓN a través de la Publicación de la Gaceta Oficial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales, página Web y el Registro Oficial.

Pedernales, 23 de diciembre de 2025.



Sr. Manuel Isidro Panezo Rojas

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDERNALES**

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el señor Manuel Isidro Panezo Rojas, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedernales, el veintitrés de diciembre del año dos mil veinticinco.

Pedernales, 23 de diciembre de 2025



Abg. René Heriberto Cobeña Solórzano
SECRETARIO DEL CONCEJO

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES Y VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN PEDERNALES, PARA EL BIENIO 2024-2025.

ANEXO 1: GLOSARIO DE TÉRMINOS



1. Alícuota.- Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal, como se infiere del artículo 5 de la Ley de Propiedad Horizontal.

2. Avalúo de los predios.- 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:

- 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 permita 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. Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y 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, de acuerdo con lo señalado en el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

3. Bien inmueble.- Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 586 del Código Civil.

4. Bienes de uso público.- Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita. Sin embargo, podrán también ser materia de utilización exclusiva y temporal mediante el pago de una regalía, de conformidad con lo prescrito en el inciso primero del artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

5. Bien mostrenco.- Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

6. Bloque constructivo.- Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

7. Catálogo de objetos geográficos.- Catálogo que contiene definiciones y descripciones de los tipos de objetos geográficos, atributos del objeto geográfico, y asociaciones de objetos geográficos que ocurren en uno o más conjuntos de datos geográficos, junto con cualquier operación de objetos geográficos que se pueda aplicar.

8. Catastro Inmobiliario Multifinlatario - CIM.- Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión

municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinlatario.

9. Código Único Eléctrico Nacional.- Es un código normalizado a nivel nacional y establecido por el ente rector de las políticas de energía eléctrica del Ecuador, mismo que sirve para identificar el consumo eléctrico realizado por un medidor específico. Este código sirve para realizar consultas de pago, reclamos y solicitudes respecto al servicio de dotación de energía eléctrica a cargo de la empresa pública pertinente.

10. Componente Económico.- Son los registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley y a partir de los cuales se define parte de la política tributaria de cada GAD municipal o metropolitano.

11. Componente Físico.- Son los registros atribuidos a cada predio que corresponden a los datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos.

12. Componente Jurídico.- Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea esta en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).

13. Componente Temático.- Corresponde a información y bases de datos en las que constan datos cartográficos y alfanuméricos correspondientes a los aspectos temáticos específicos como son: infraestructura, medio físico natural, medio ambiente, áreas protegidas y el comportamiento urbano - rural, social, entre otros. Esta información es generada y administrada en el ámbito de sus competencias por los diferentes niveles de gobierno y las instituciones públicas que la integran. Interactúa continuamente con los Datos Básicos Catastrales en la toma de decisiones, dando así razón de ser al Catastro Inmobiliario Multifinlatario. Este componente es de apoyo y no necesariamente atribuido a cada predio.

14. Clave Catastral.- Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

15. Datos Básicos Catastrales.- Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo a los componentes: Físico (usos, servicios, construcciones), Jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y Económico (avalúos de suelo y construcciones).

16. Datos Cartográficos Catastrales.- Es la información geográfica que representa los objetos que conformarán el Catastro Inmobiliario Multifinlatario (CIM), a esta información está atribuida sus dimensiones, ubicación y georreferenciación.

17. Derechos y acciones.- Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido.

18. Estudios de Mercado Inmobiliario.- Información sistematizada recabada en campo a través de una encuesta que contiene los valores económicos del suelo por unidad de área de suelo de los respectivos predios investigados y que disponen de información adicional correspondiente a las características propias del inmueble que definen su valor.

19. Infraestructura de Datos Espaciales - IDE.- Es el conjunto de políticas, leyes, normas, estándares, organizaciones, planes, programas, proyectos, recursos humanos, tecnológicos y financieros integrados adecuadamente para facilitar la producción, el acceso y uso de la información geoespacial regional, nacional o local, para el apoyo al desarrollo social, económico y ambiental de los pueblos.

20. Manzana.- Espacio geográfico del trazado urbano donde se ubica un conjunto de predios urbanos edificados o sin edificar delimitado generalmente por vías públicas a partir de las líneas de fábrica detrás de las aceras y/o bordillos que las definen.

21. Modelo de regresión.- Expresión matemática utilizada para representar determinado fenómeno, con base en una muestra, teniendo en cuenta las diversas características influyentes.

22. Observatorios de valores del mercado inmobiliario.- Es una estructura administrativa y tecnológica que monitorea el territorio a través de información correspondiente a valores de mercado inmobiliario y que sirve para definir las políticas de financiamiento de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos a través de una determinación equitativa de tributos, haciendo más eficiente la generación de ingresos propios del GAD municipal o metropolitano.

23. Ocupante.- Persona natural o jurídica que tiene la propiedad o la posesión sobre un determinado predio.

24. Piso.- Nivel específico de un bloque constructivo. Un bloque constructivo puede tener desde uno a varios pisos. Se considera sinónimo de planta.

25. Polígono Catastral.- Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar generalmente demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.

26. Precio de mercado.- Información cuantitativa que corresponde a valores monetarios respecto a unidades de área de suelo resultantes de la realización de estudios de mercado inmobiliario en campo o de la formación, actualización y mantenimiento de observatorios de valores del mercado inmobiliario.

27. Predio.- Área de terreno individual o múltiple, o más concretamente un volumen de espacio individual o múltiple, sujeto a derechos reales de propiedad o a relaciones de posesión de la tierra. Incluye suelo y construcciones.

28. Predio Matriz.- Predio que contiene dos o más predios PH y/o áreas comunales que sirven a dichos predios PH.

29. Predio PH.- Predio que se halla declarado bajo régimen de propiedad horizontal y que forma parte de un predio matriz.

30. Propiedad horizontal.- Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso), de acuerdo a lo establecido en el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

31. Red GNSS de Monitoreo Continuo del Ecuador - REGME.- Conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados. Constituye una red activa que permite la observación y disponibilidad de información GNSS en tiempo real y que se encuentra enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.

32. Red Nacional Geodésica del Ecuador - RENAGE.- Corresponde a la materialización del sistema de referencia, mediante un conjunto de marcas o hitos, con sus respectivas coordenadas. Dichas marcas o hitos se encuentran estratégicamente distribuidas en el territorio nacional.

33. Sector.- Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

34. Suelo rural.- Es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

35. Suelo urbano.- Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18, de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

36. Tipologías constructivas.- Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

37. Unidad.- Área mínima de registro catastral para los predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).

38. Unidad Técnica Catastral.- Son las áreas administrativas municipales denominadas Direcciones, Subdirecciones, Coordinaciones o Jefaturas de Avalúos y Catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del Catastro Inmobiliario Multifinalitario, en cada GAD municipal o metropolitano.

39. Unipropiedad.- Es el régimen de propiedad por el cual una sola persona natural, jurídica, sociedad conyugal o propietarios en derechos y acciones tienen dominio sobre un bien inmueble. Es contrario a un régimen de propiedad horizontal (copropiedad).

40. Valoración masiva.- Consiste en estimar el valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinalitario gestionado por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos para posteriormente aprobarlos mediante ordenanza de conformidad con la ley. El valor comercial finalmente es entendido como el valor de mercado.

41. Vivienda.- Es un espacio cubierto de alojamiento estructuralmente separado y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas siempre que en el momento de la investigación no se utilice totalmente con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.

42. Zona.- Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos.

43. Zona Homogénea.- Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal donde las características de dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad u otras son similares dentro del sector y permite determinar la base del valor del suelo.

44. Hecho generador.- Se constituye como hecho generador del impuesto predial urbano y rural la tenencia, propiedad, posesión o usufructo de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Portoviejo.

45. Sujeto activo.- El sujeto activo del impuesto predial urbano y rural es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Portoviejo.

46. Sujeto pasivo.- Son sujetos pasivos del impuesto predial urbano e impuesto predial rural los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales y sociedades, nacionales o extranjeras que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Portoviejo, según el límite urbano y rural aplicado por la Dirección de Información, Avalúos, Catastros y Permisos Municipal, o quien haga sus veces. En caso de duda u obscuridad en la determinación del sujeto pasivo de la obligación, se estará a lo que dispone el Código Tributario.

47. Valor catastral imponible.- El valor catastral imponible es la suma del valor de la propiedad de los distintos predios que posee el mismo sujeto pasivo, incluido los derechos que posee en otro predio, en la misma zona, sea urbana o rural, acorde con la información actualizada en el catastro del GAD Municipal del cantón Portoviejo. El valor de la propiedad es el que se registra en el catastro municipal, resultante de los procesos de formación, actualización y conservación catastral efectuados por la Dirección de Información, Avalúos, Catastros y Permisos Municipal, o quien haga sus veces. Siendo la base imponible, para contribuyentes que posean más de un predio, la suma de los avalúos de todos sus predios, incluidos los derechos o alícuotas de copropiedad, la tarifa se aplicará al valor acumulado, correspondiéndole a cada propiedad la participación porcentual en función del peso de su avalúo.

48. Periodo impositivo.- El impuesto predial urbano, impuesto predial rural e impuesto a los inmuebles no edificados, es de periodicidad anual y está comprendido en el periodo que va del 1ero. de enero al 31 de diciembre del respectivo año. Con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, la municipalidad determinará los impuestos para el cobro a partir del 1ero. de enero en el año siguiente.

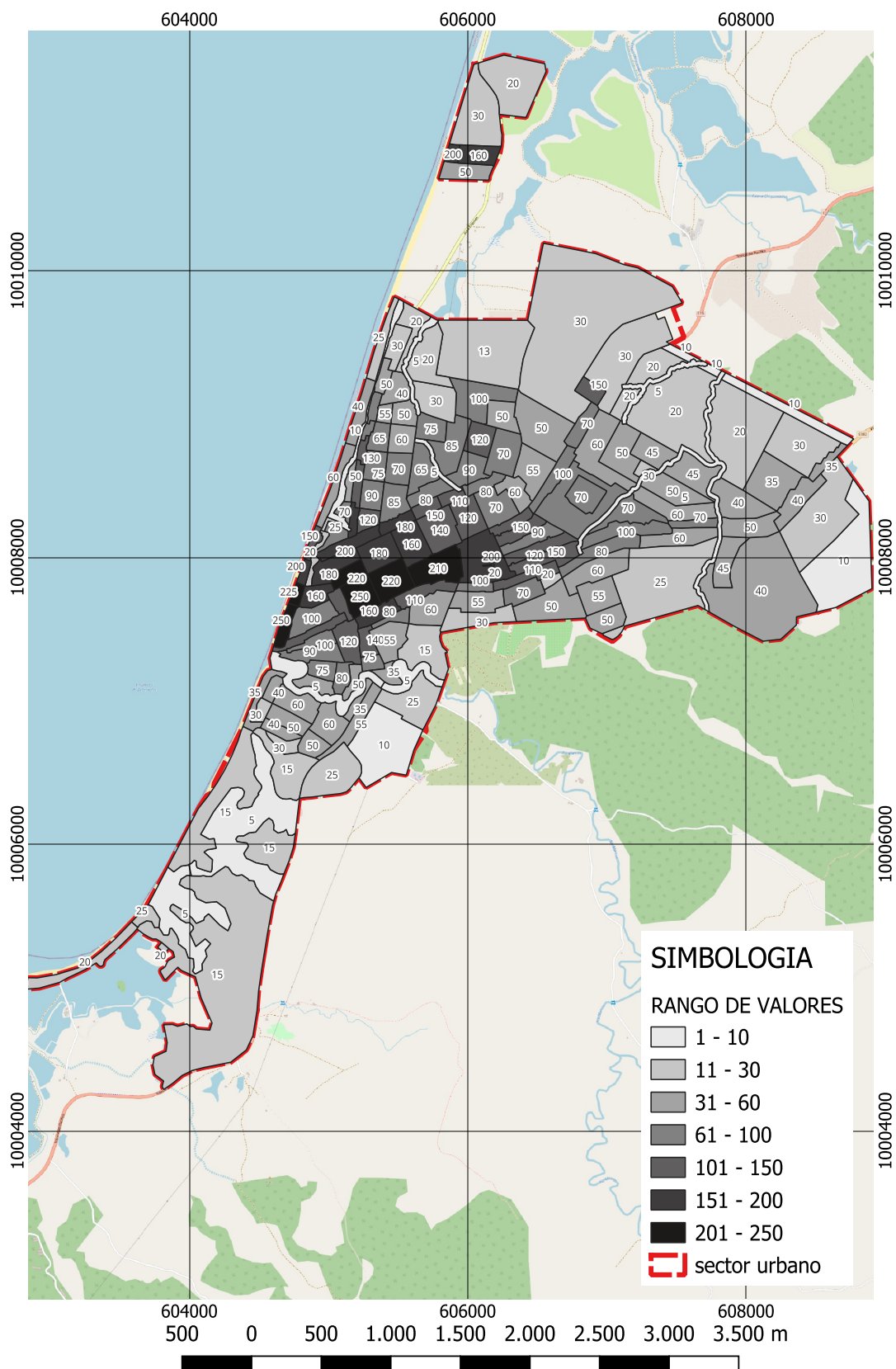
49. Zona de Desarrollo.- Asentamiento humano de mediana consolidación ubicada en suelo rústico, el cual no posee características productivas, por lo que se categorizan como zona poblada en área rural, con posibilidades futuras de desarrollo urbano. En estas zonas, para efectos catastrales pueden coexistir predios urbanos y predios rurales, acorde siempre al criterio técnico correspondiente y a las características y fines de los cuerpos de terreno. Se determina como zona con predios de características urbanas o en desarrollo urbano, fuera de los polígonos urbanos establecidos.

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

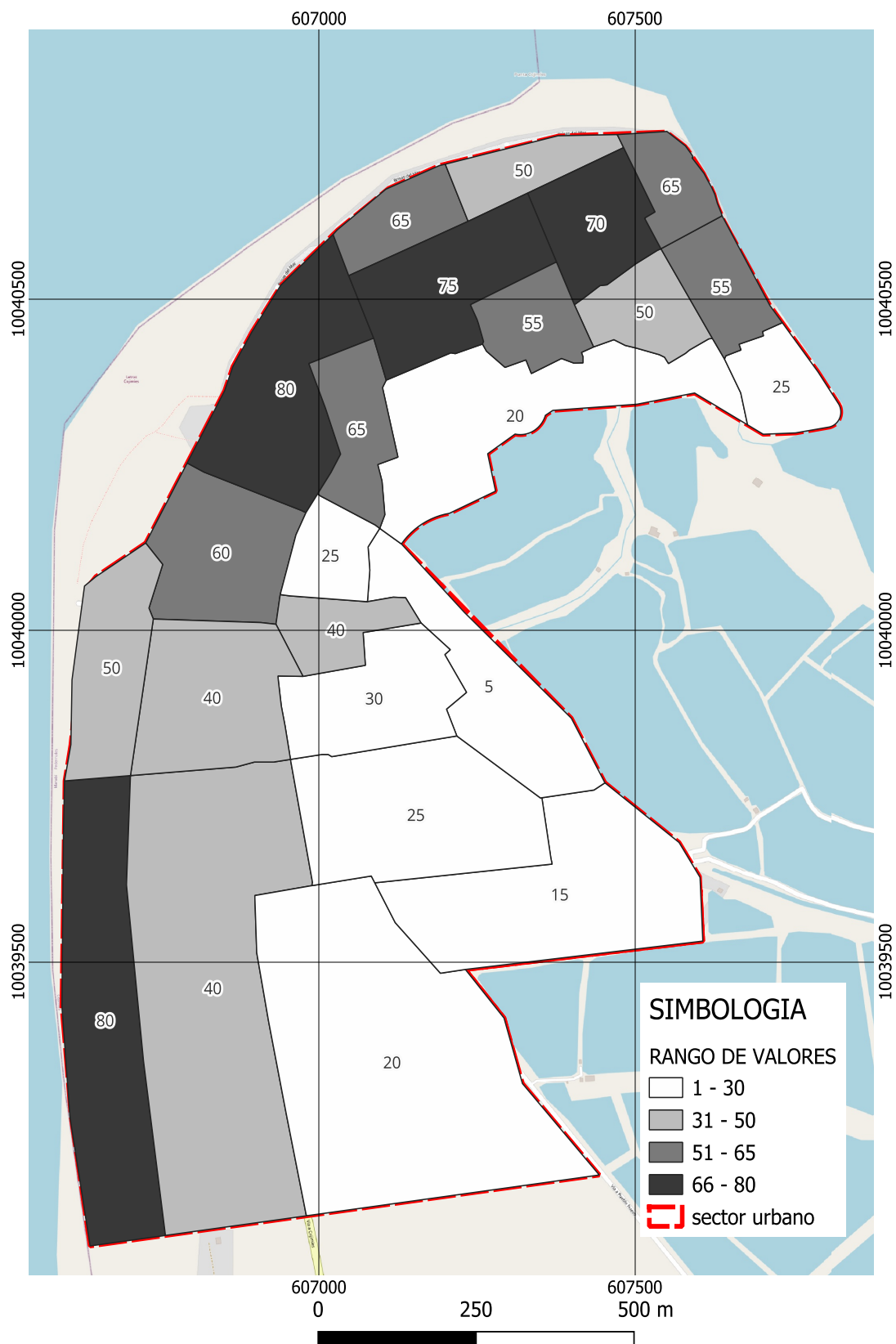
ANEXO 2: PLANOS DE VALOR DE SUELO URBANO



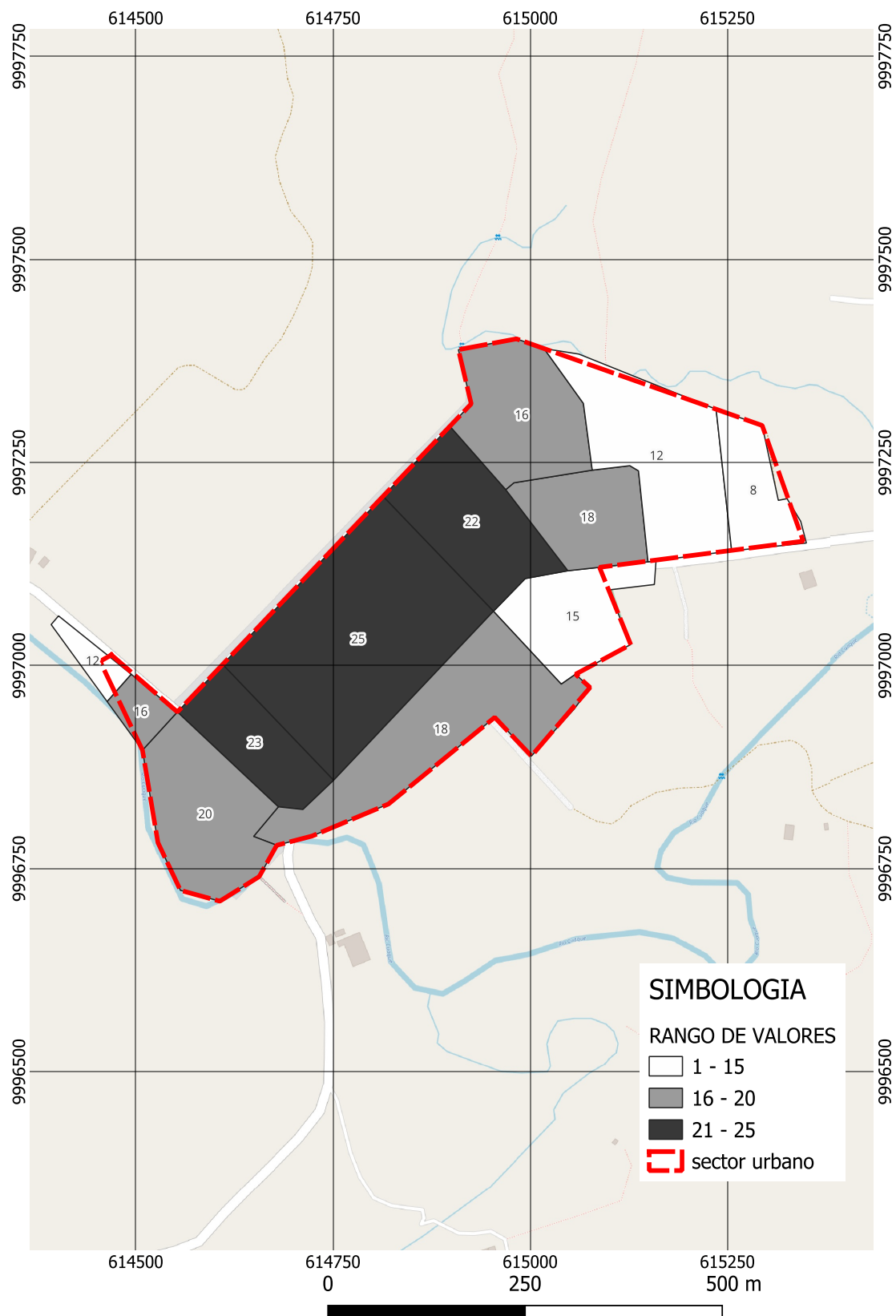
ANEXO 2 - ILUSTRACION 1 - LIMITE URBANO "CABECERA CANTONAL DE PEDERNALES



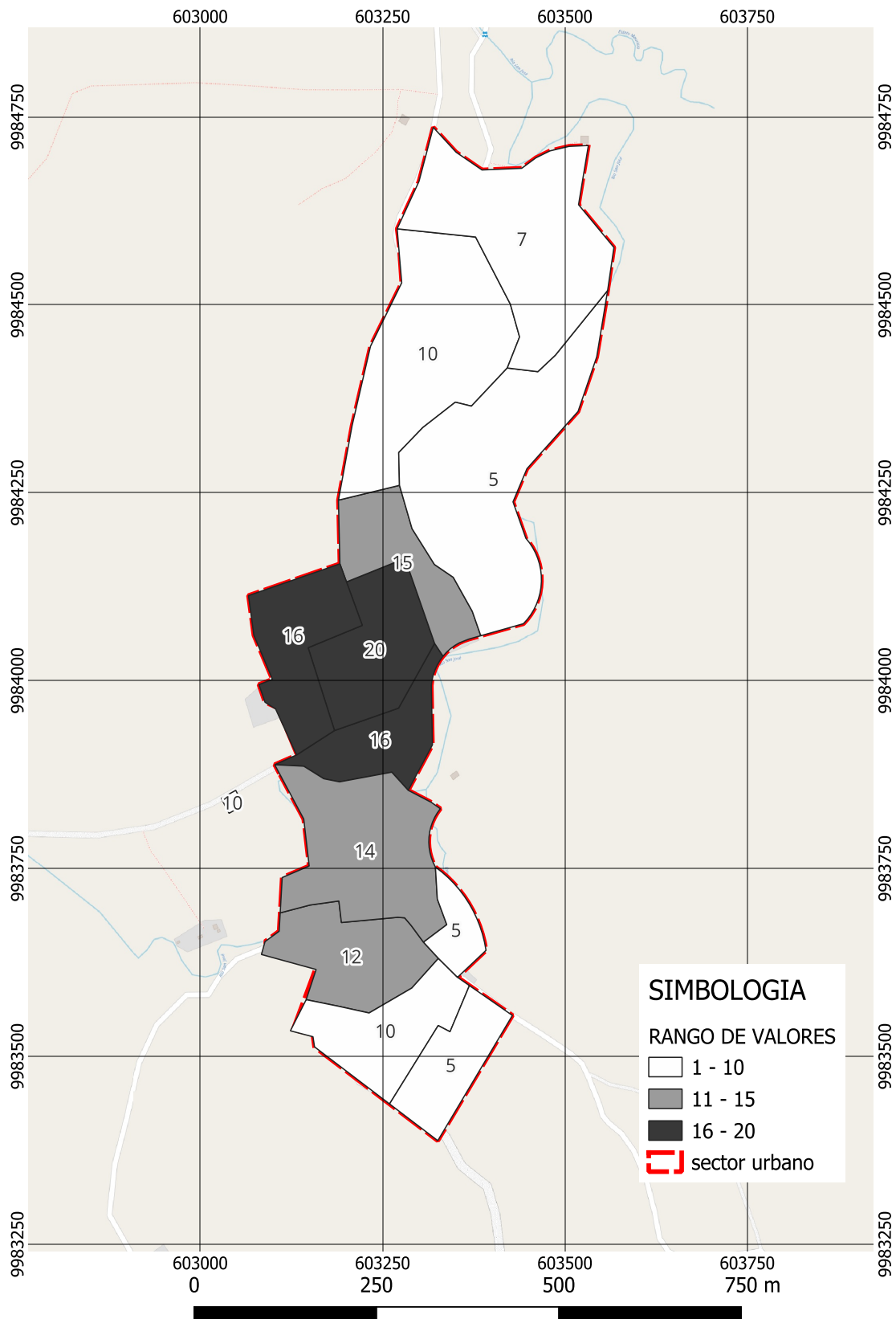
ANEXO 2 - ILUSTRACION 2 - LIMITE URBANO "CABECERA PARROQUIAL DE COJIMIES"



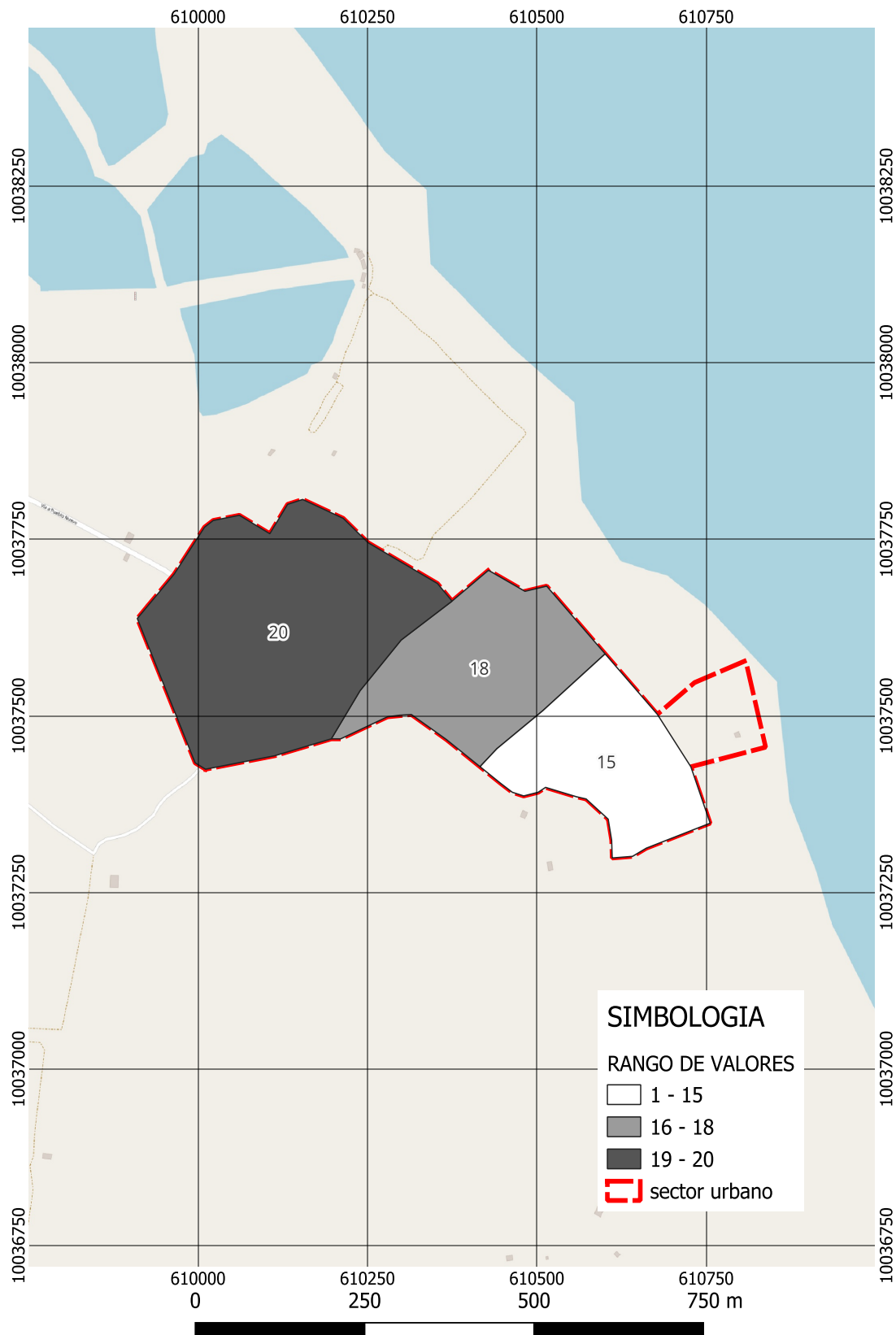
ANEXO 2 - ILUSTRACION 3 - LIMITE URBANO "CABECERA PARROQUIAL DE ATAHUALPA"



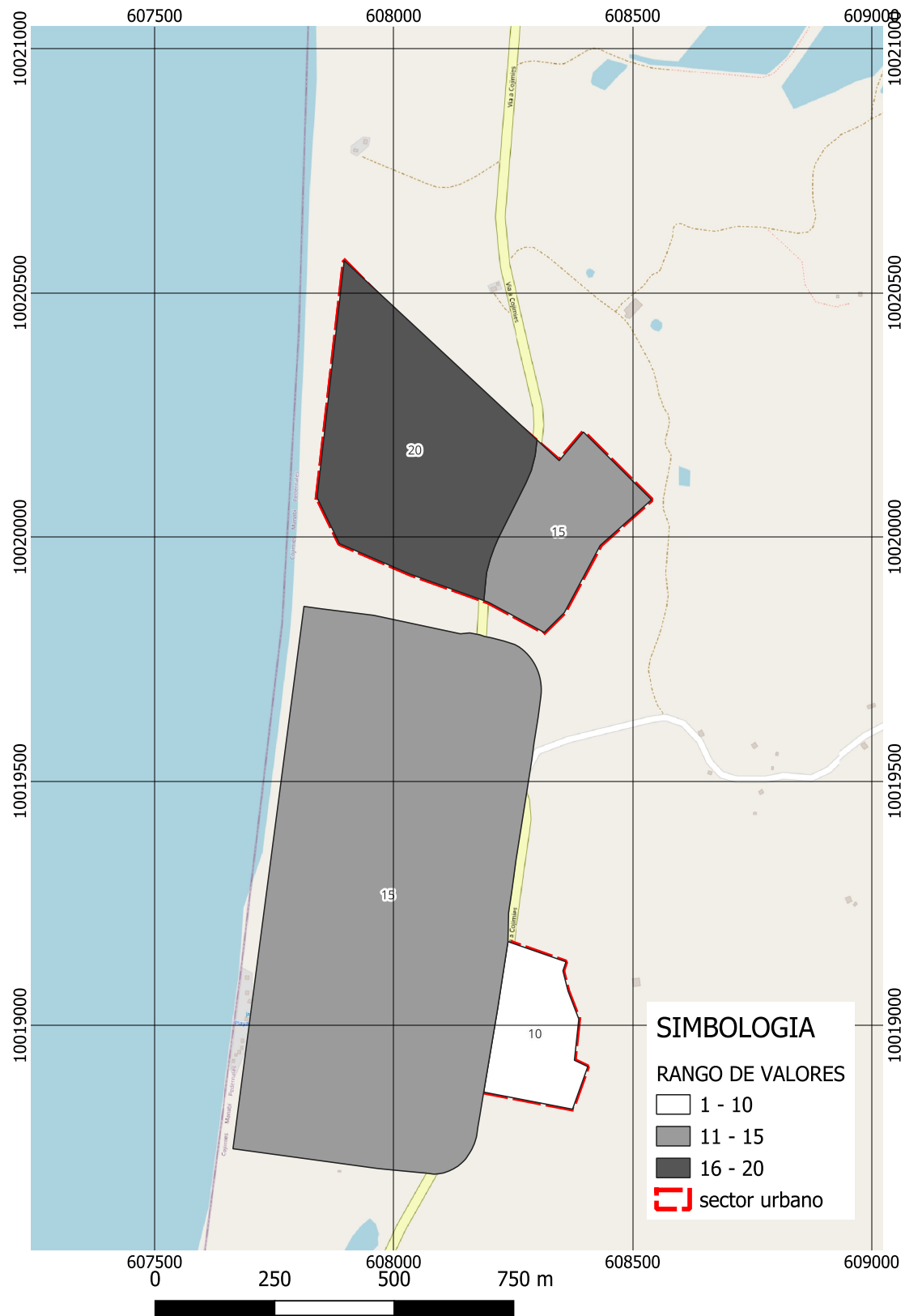
ANEXO 2 - ILUSTRACION 4 - LIMITE URBANO "CABECERA PARROQUIAL DE 10 DE AGOSTO"



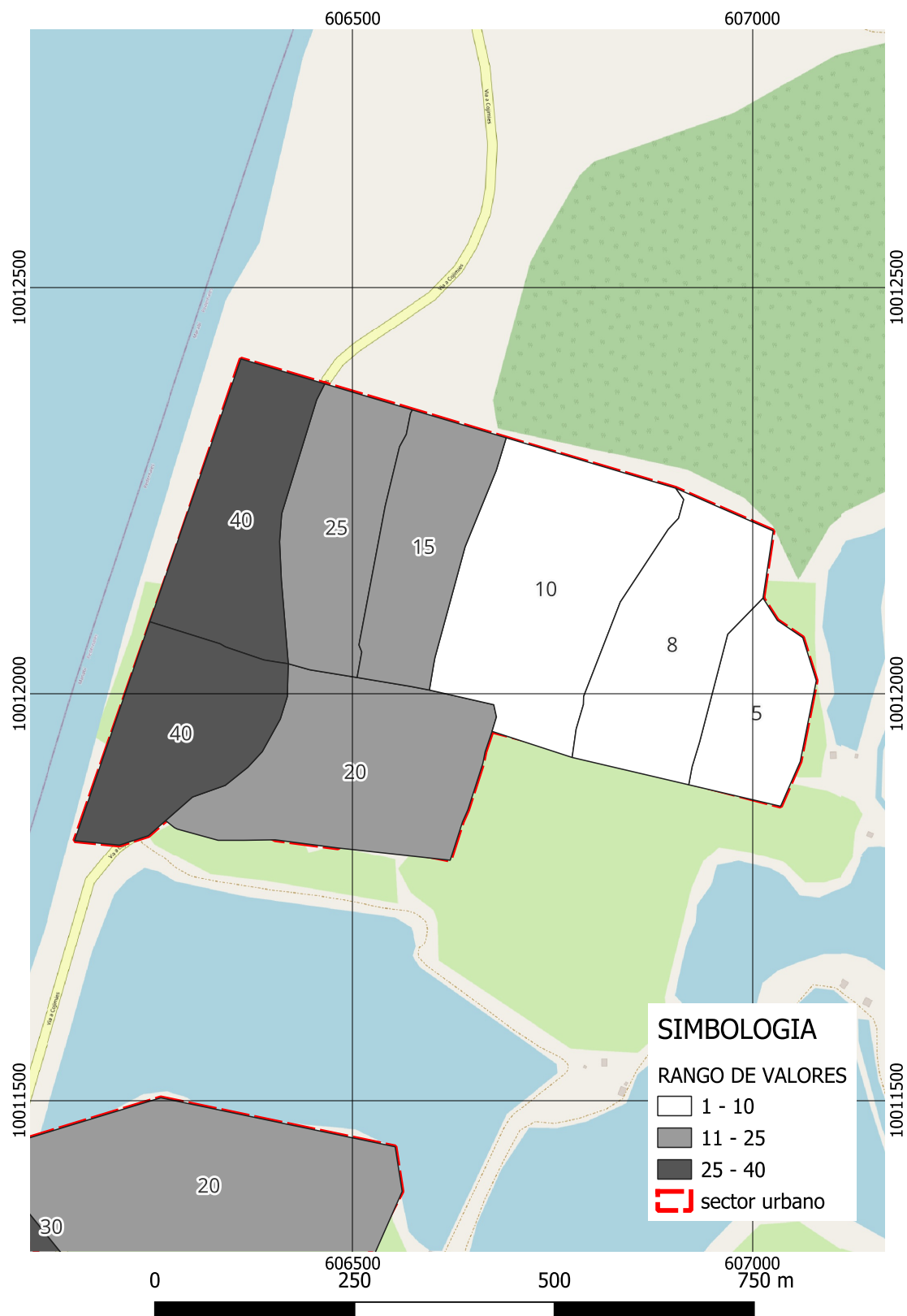
ANEXO 2 - ILUSTRACION 5 - LIMITE URBANO "LOTIZACION NUEVO COJIMIES"



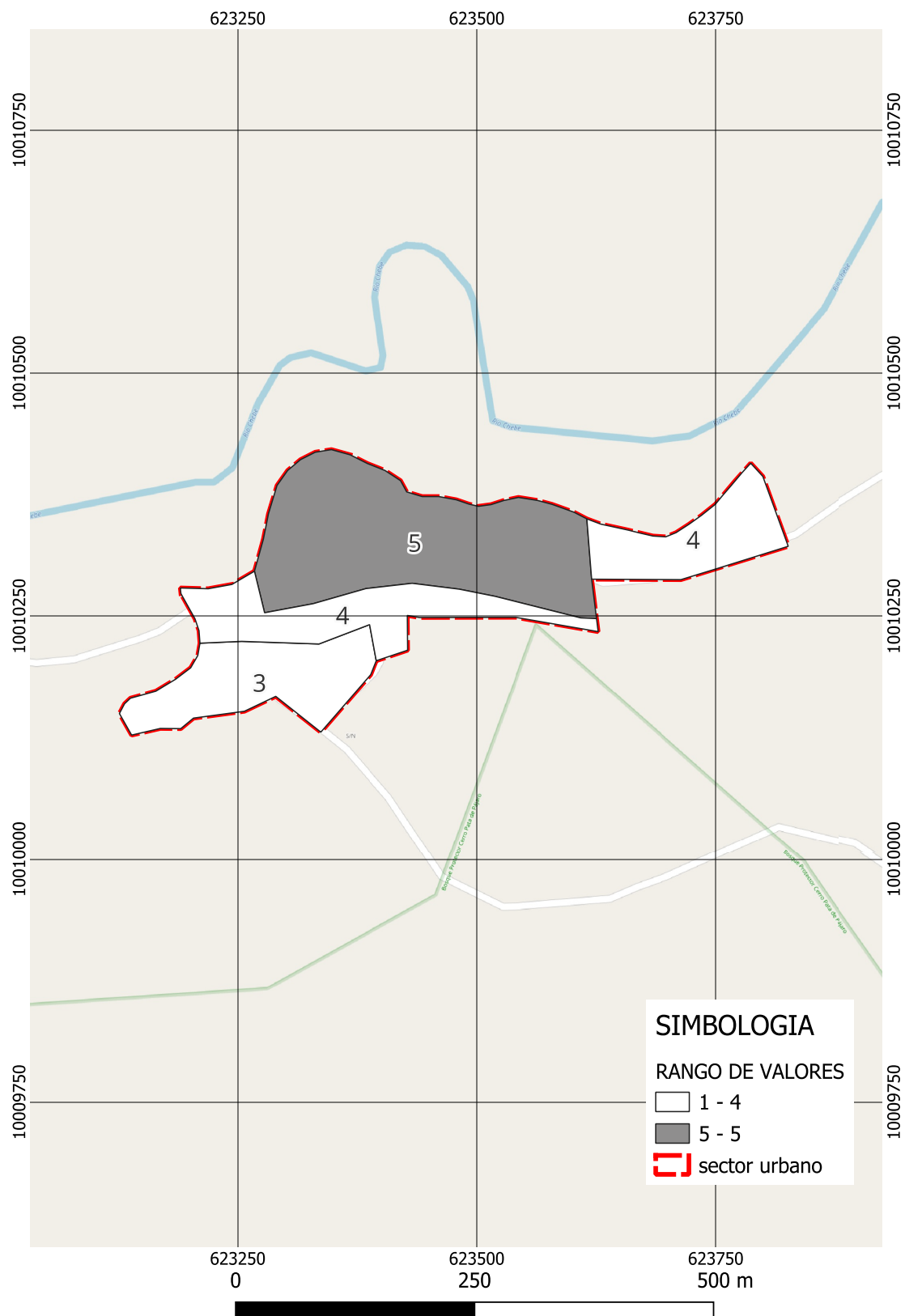
ANEXO 2 - ILUSTRACION 6 - ZONA DE DESARROLLO TURISTICO "SECTOR ZURRONES"



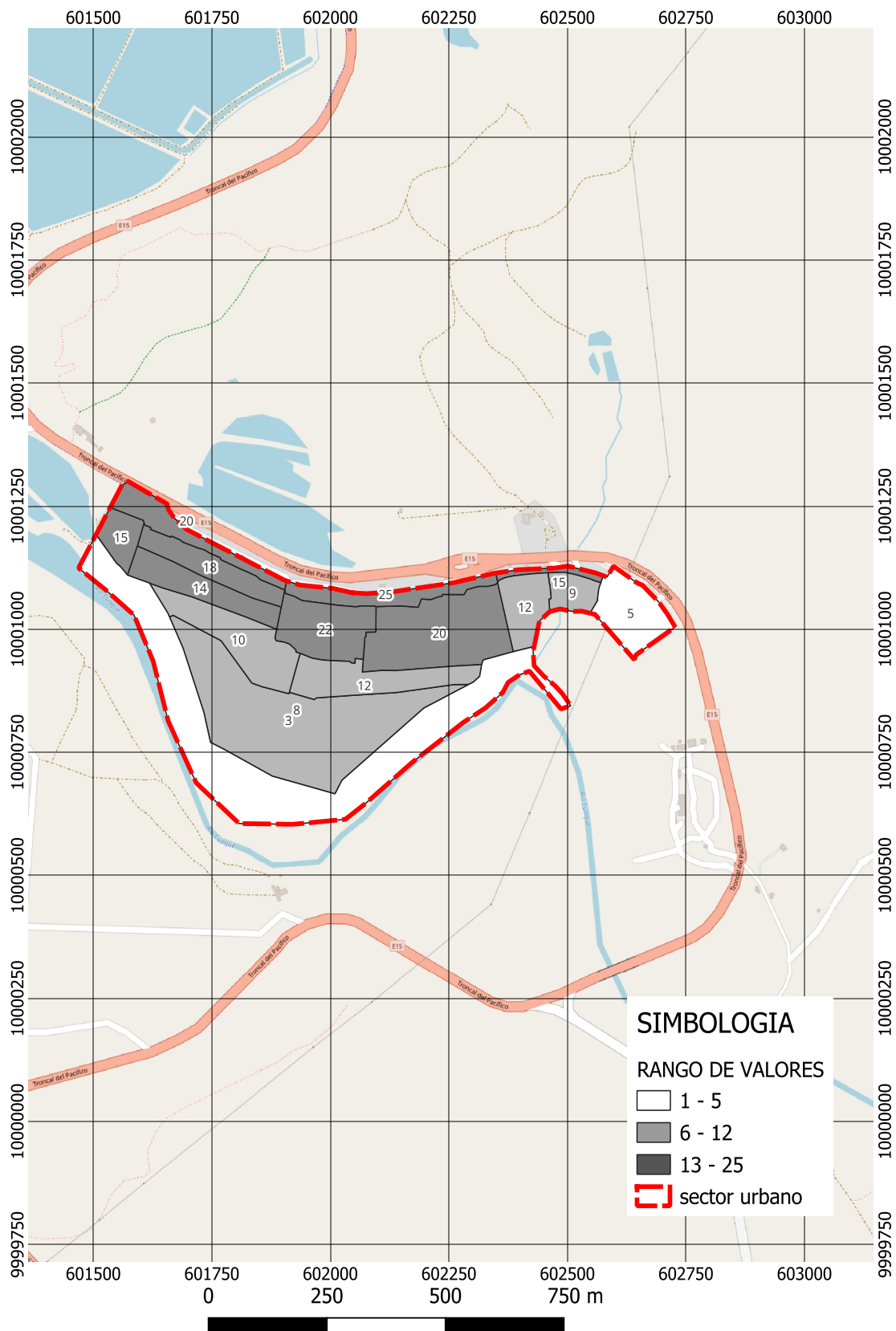
**ANEXO 2 - ILUSTRACION 7 - LIMITE URBANO Y ZONA DE DESARROLLO
"CENTRO POBLADO DEL SECTOR ARRASTRADERO"**



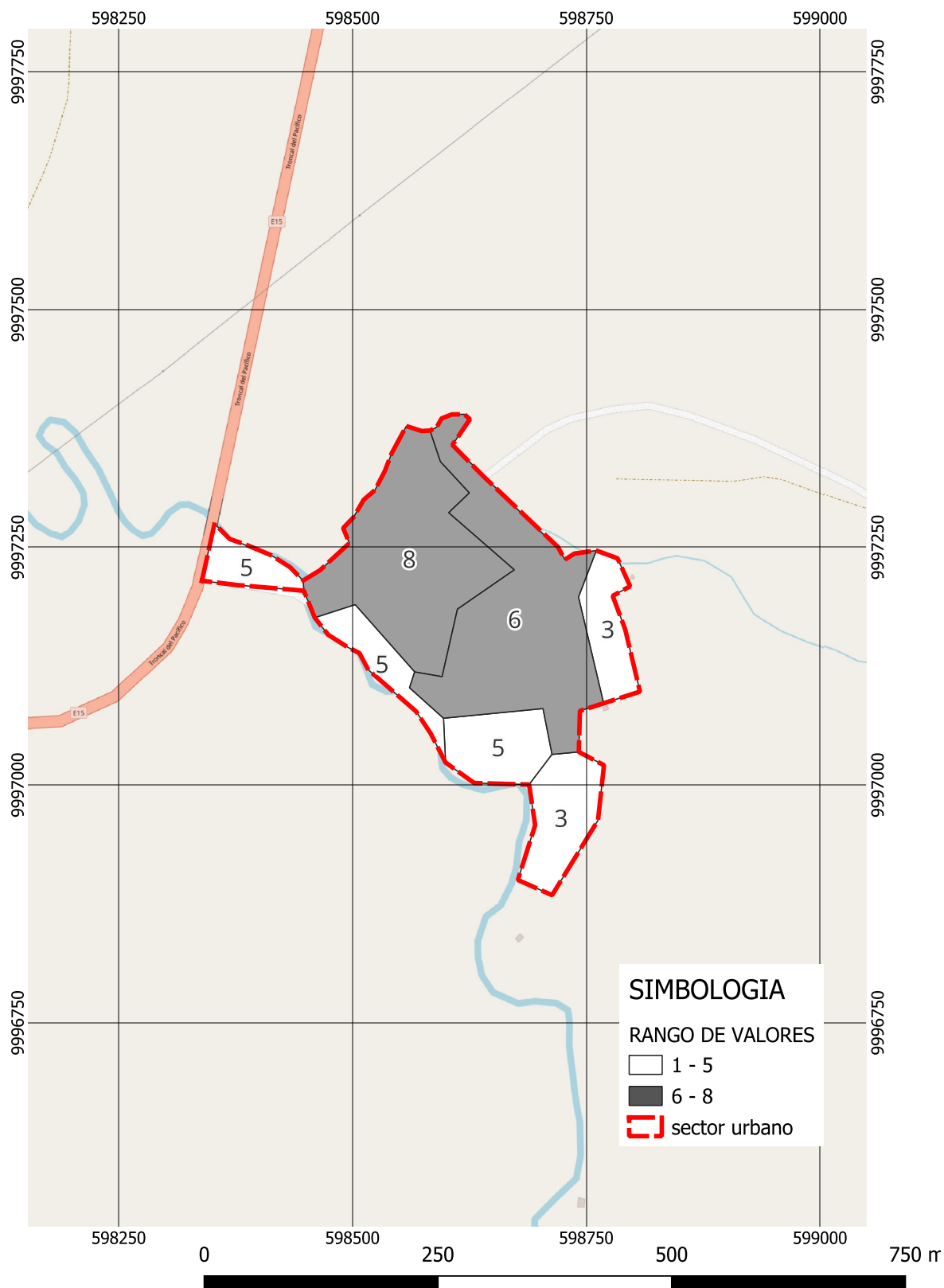
ANEXO 2 - ILUSTRACION 8 - ASENTAMIENTO "CENTRO POBLADO DE CHEVE ARRIBA"



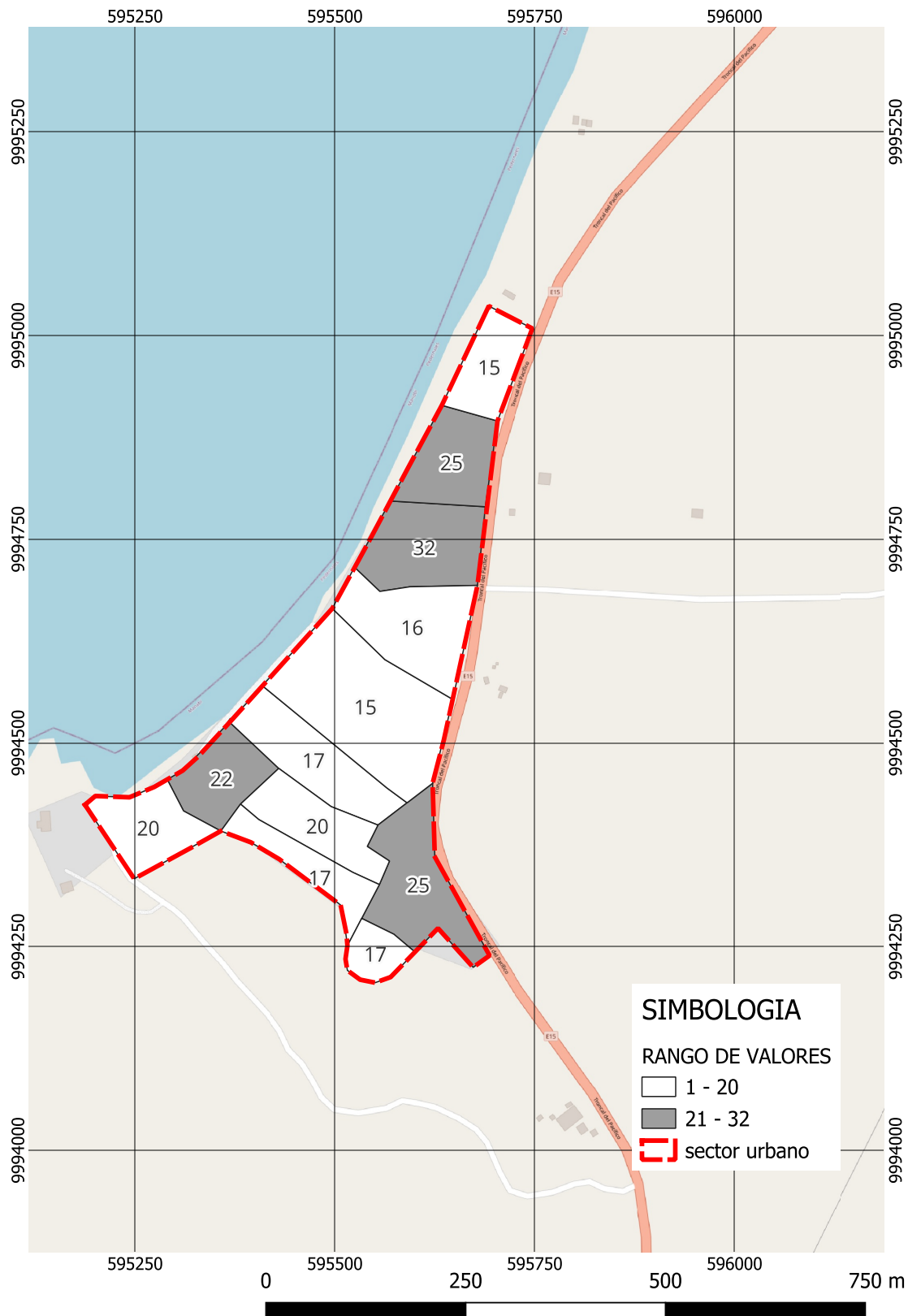
**ANEXO 2 - ILUSTRACION 9 - LIMITE URBANO Y ZONA DE DESARROLLO
"CENTRO POBLADO DE COAQUE"**



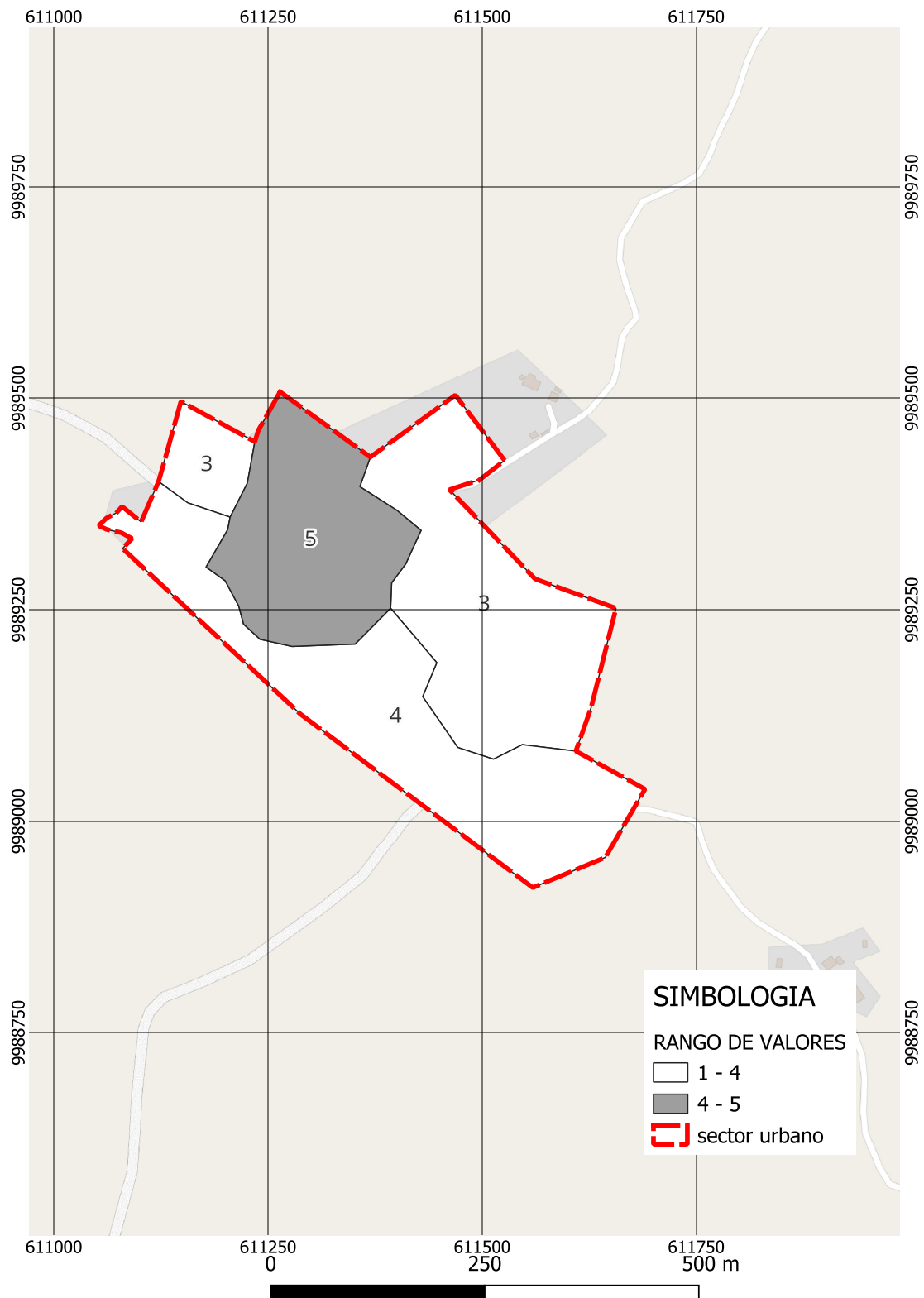
ANEXO 2 - ILUSTRACION 10 - ZONA DE DESARROLLO "CENTRO POBLADO DE EL PALMAR"



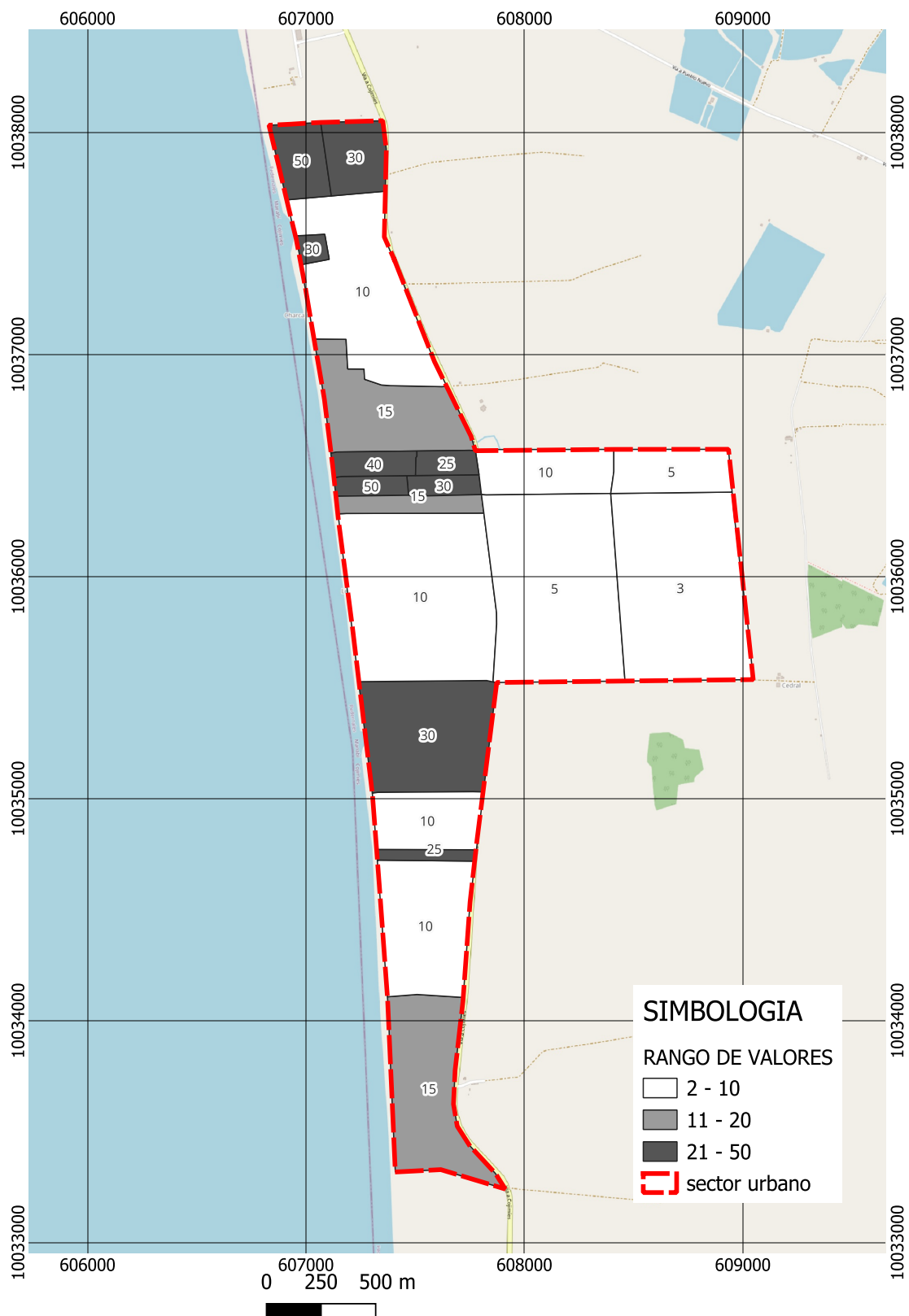
ANEXO 2 - ILUSTRACION 11 - ZONA DE DESARROLLO "CENTRO POBLADO DE LA CABUYA"



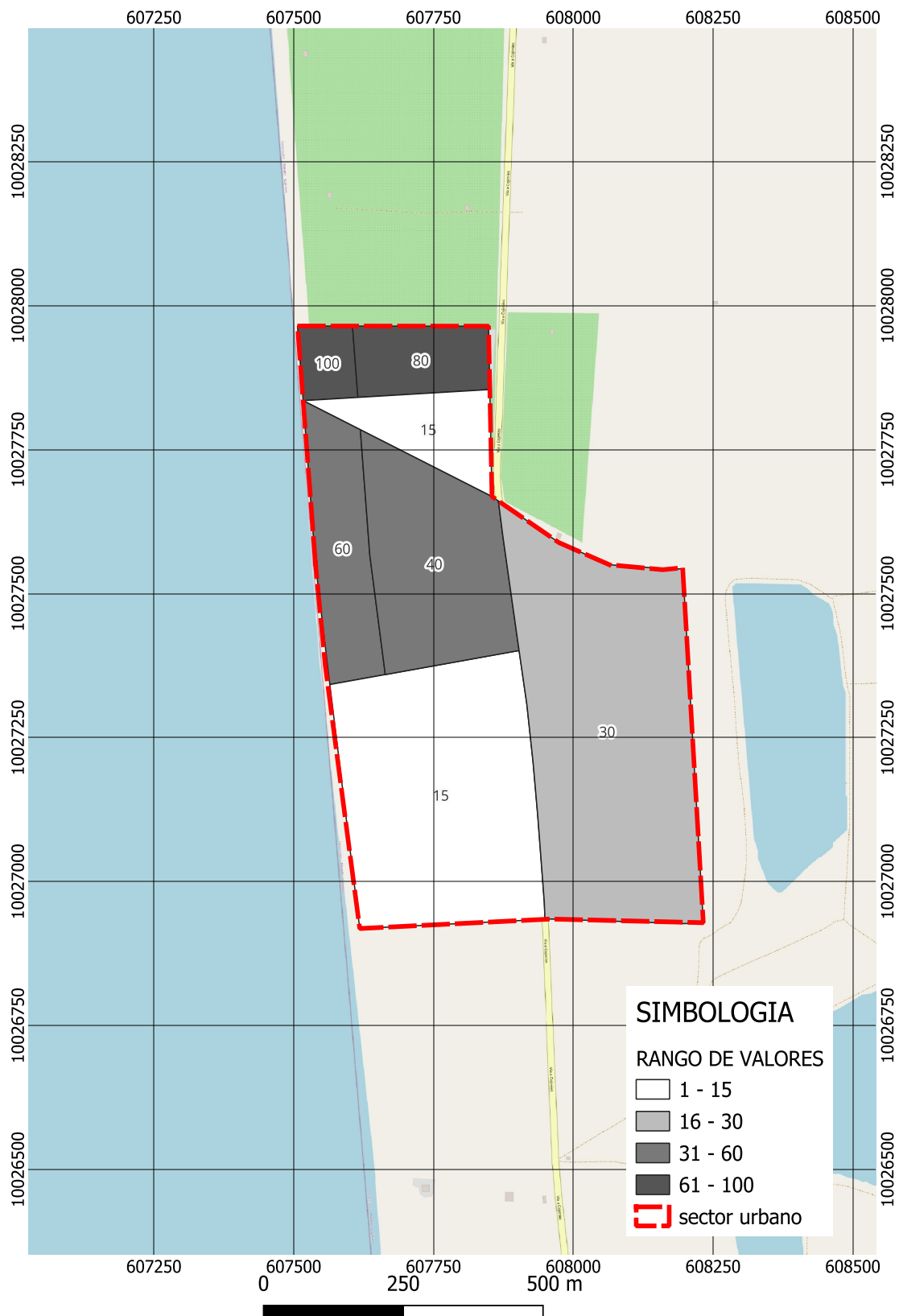
ANEXO 2 - ILUSTRACION 12 - ZONA DE DESARROLLO "CENTRO POBLADO DE SANTA TERESA"



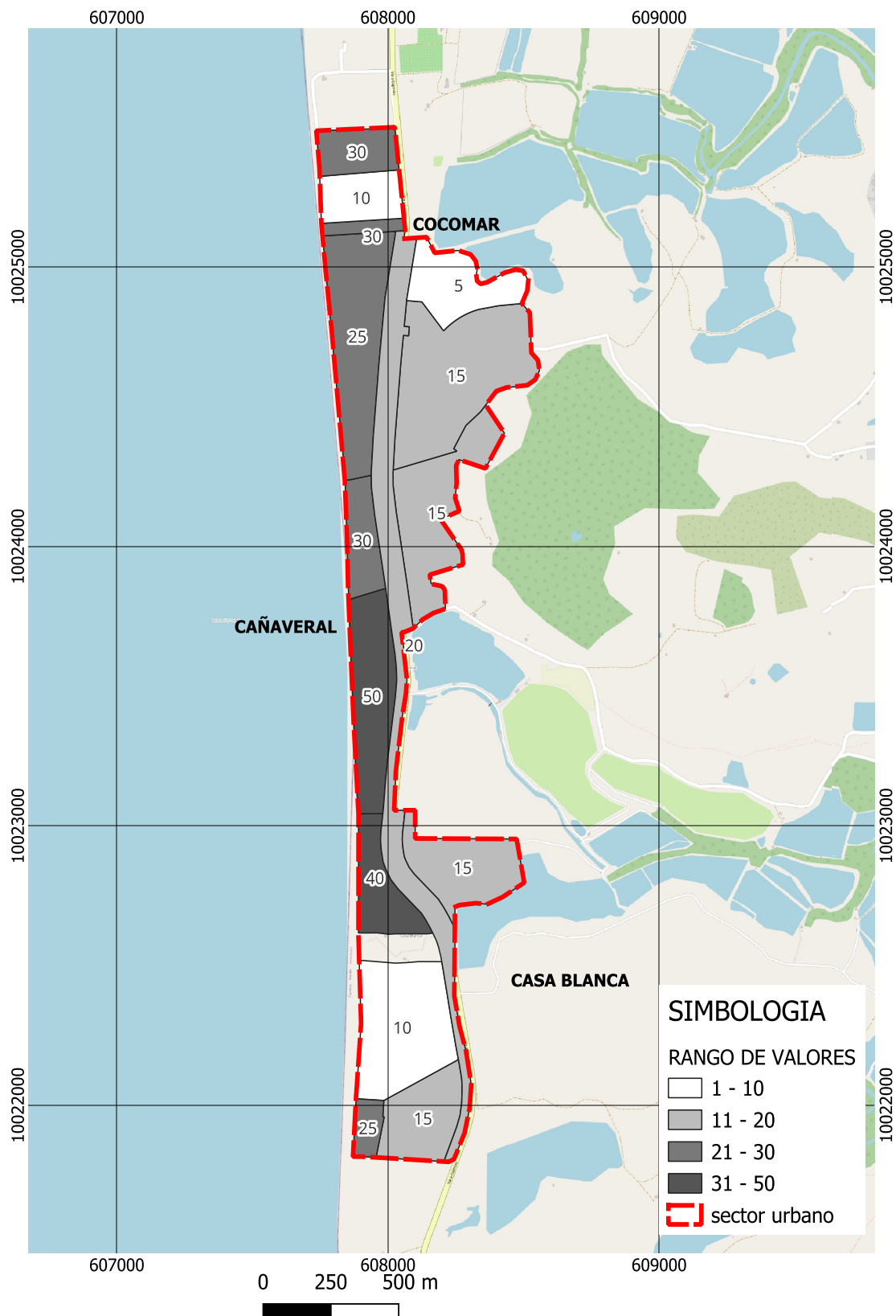
**ANEXO 2 - ILUSTRACION 13 - ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO
"POLÍGONO CORREDOR TURÍSTICO LECHUGAL"**



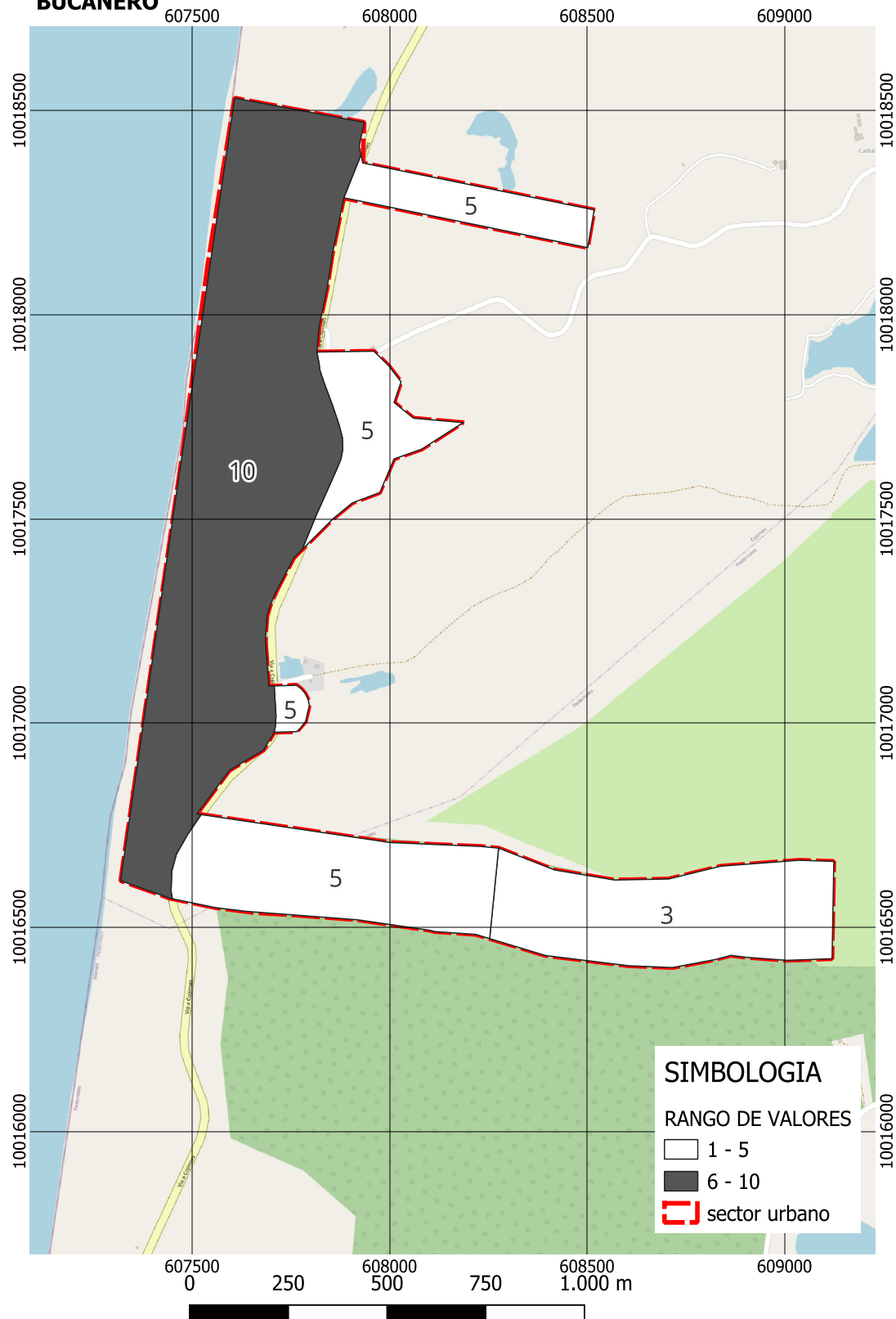
**ANEXO 2 - ILUSTRACION 14 - ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO
"POLÍGONO SECTOR PALMAR - EL AROMO"**



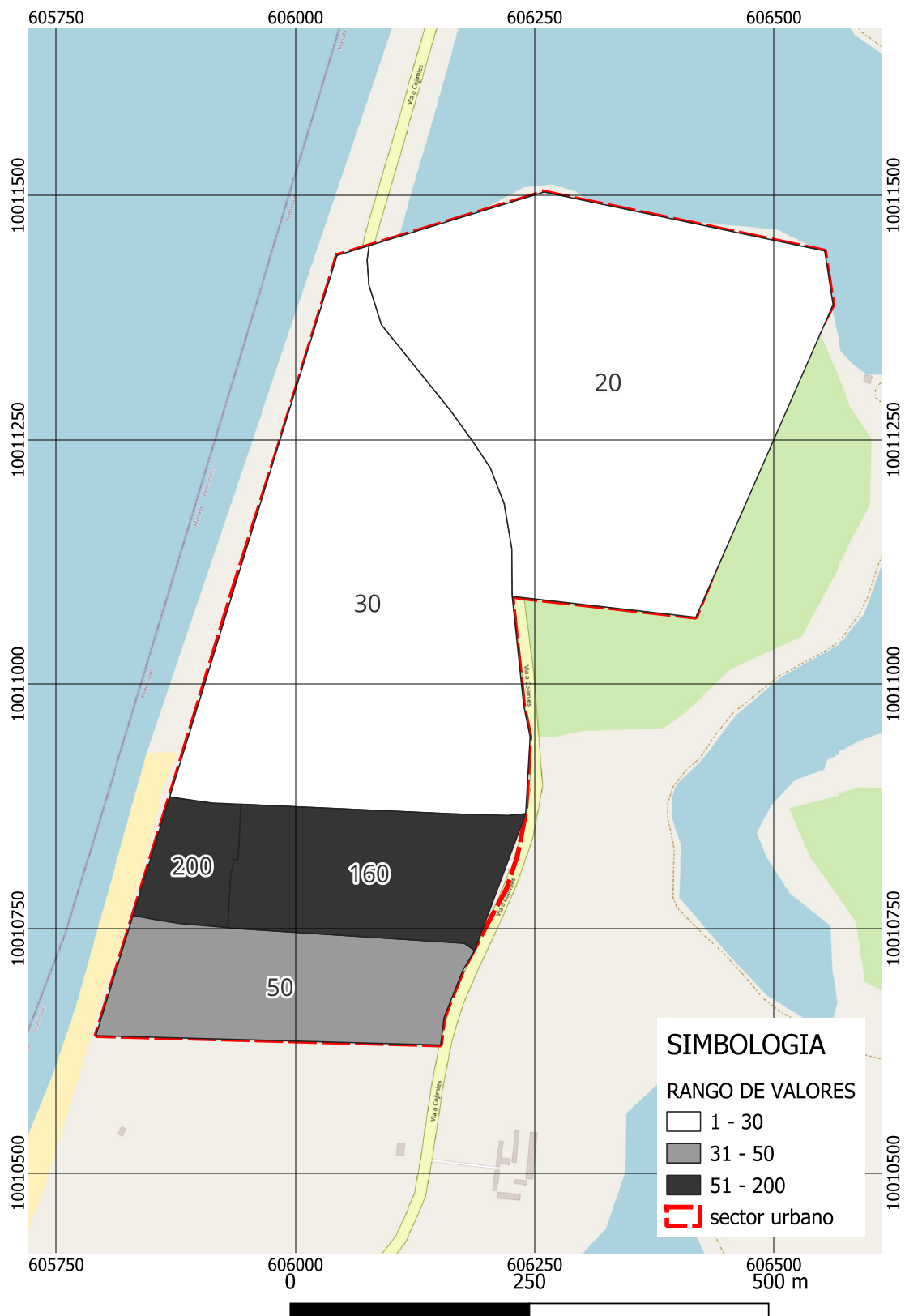
**ANEXO 2 - ILUSTRACION 15 - ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO
"POLÍGONO CORREDOR TURÍSTICO CAÑAVERAL"**



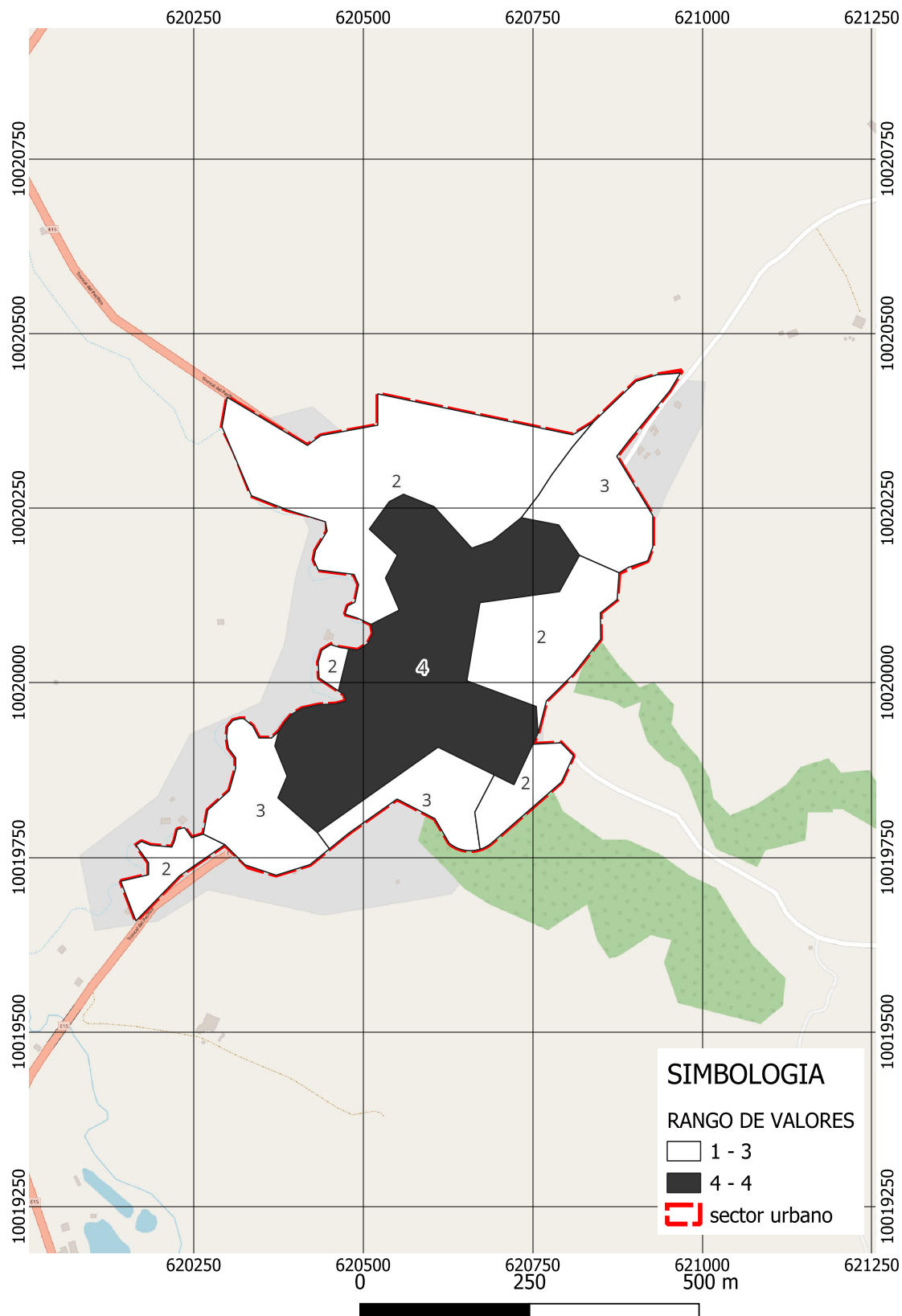
**ANEXO 2 - ILUSTRACION 16 - ZONA DE DESARROLLO TURÍSTICO
"POLIGONO CORREDOR TURISTICO CORCOVADO – ZURRONES – PUNTA
BUCANERO"**



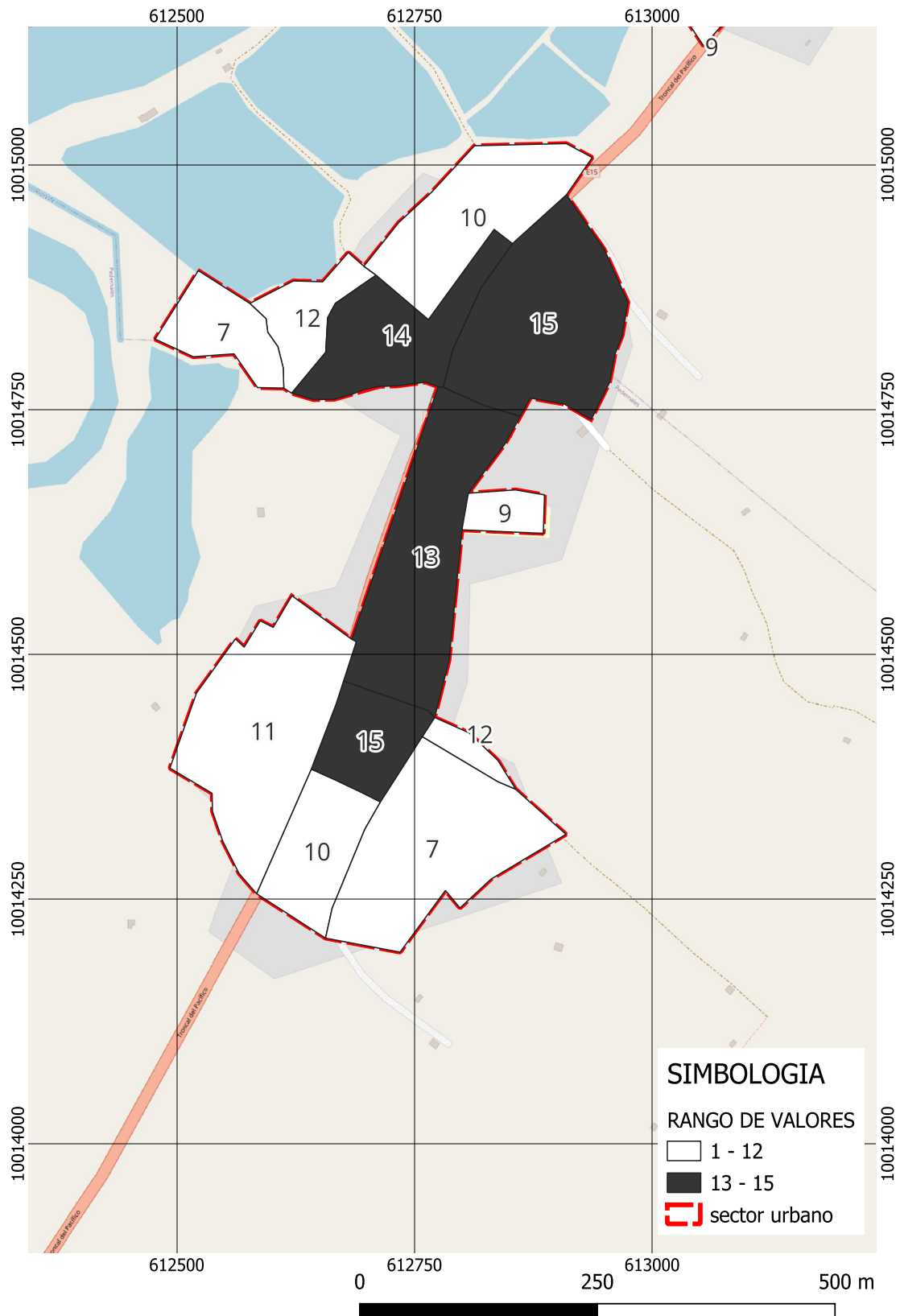
ANEXO 2 - ILUSTRACION 17 - ZONA DE DESARROLLO "POLIGONO SECTOR CABEZA DE VACA"



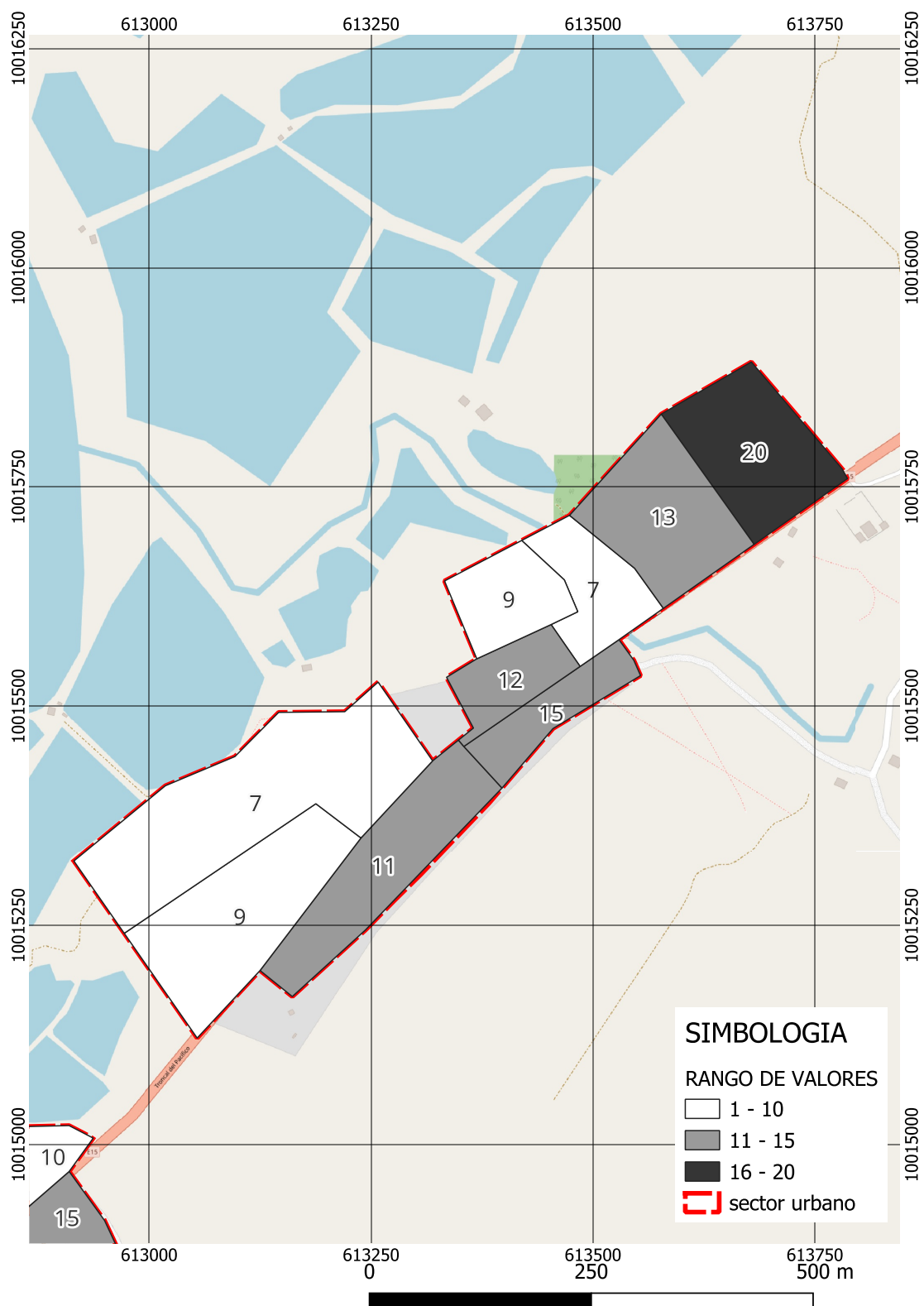
ANEXO 2 - ILUSTRACION 18 - ZONA DE DESARROLLO "ASENTAMIENTO DE INTERÉS URBANO BECHE"



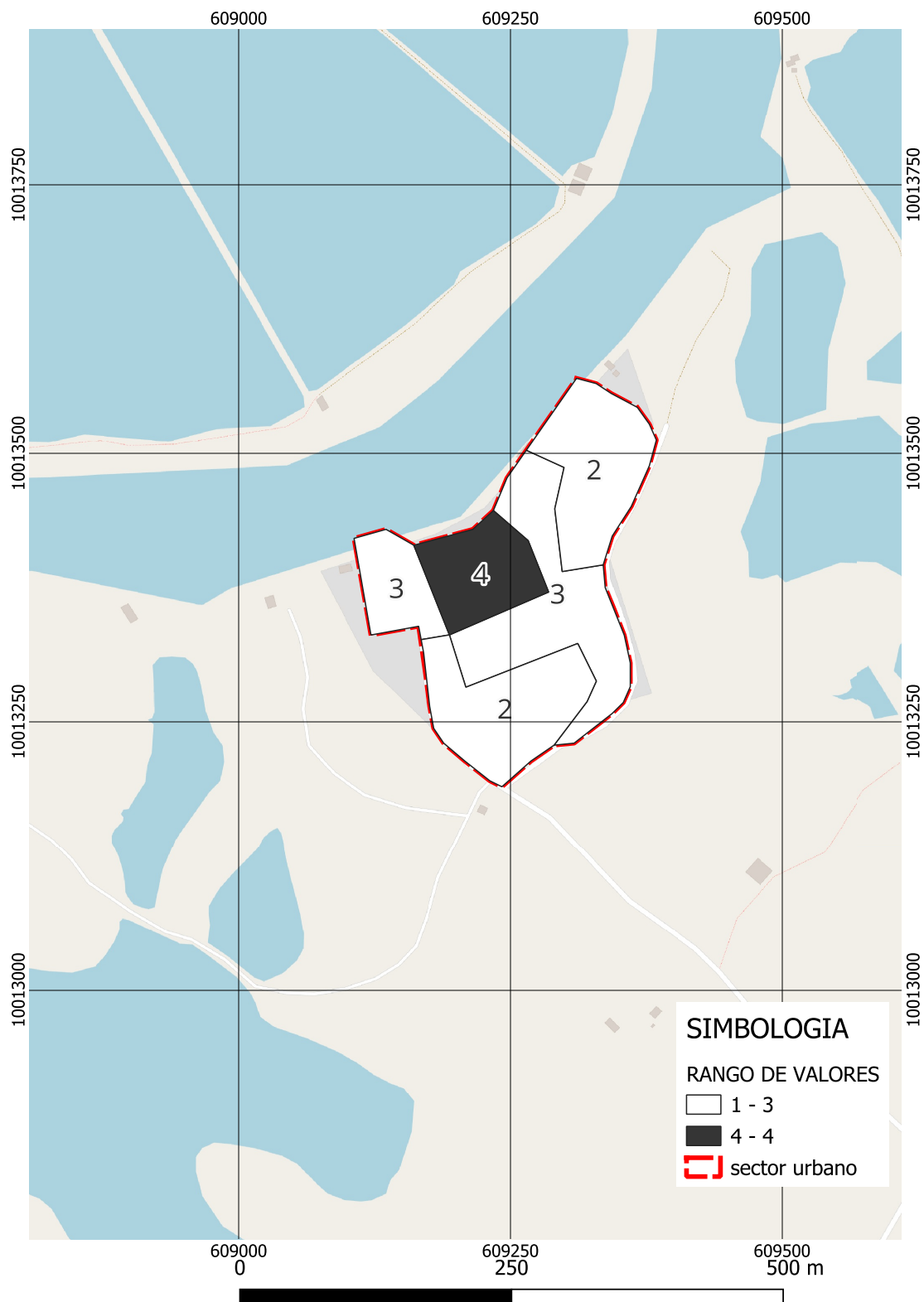
ANEXO 2 - ILUSTRACION 19 - ZONA DE DESARROLLO "ASENTAMIENTO DE INTERÉS URBANO MORACUMBO"



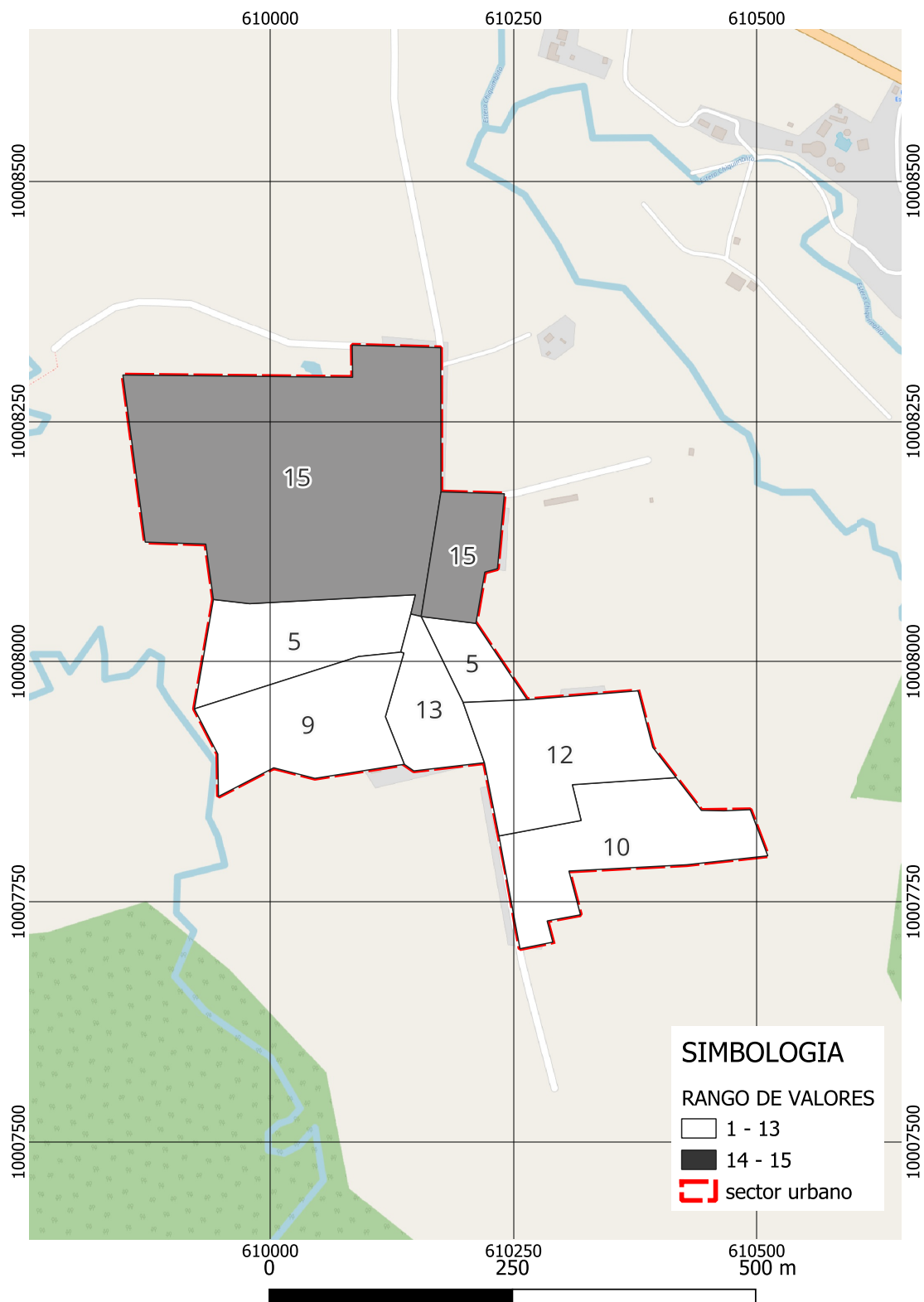
ANEXO 2 - ILUSTRACION 20 - ZONA DE DESARROLLO "ASENTAMIENTO DE INTERES URBANO MARCO"



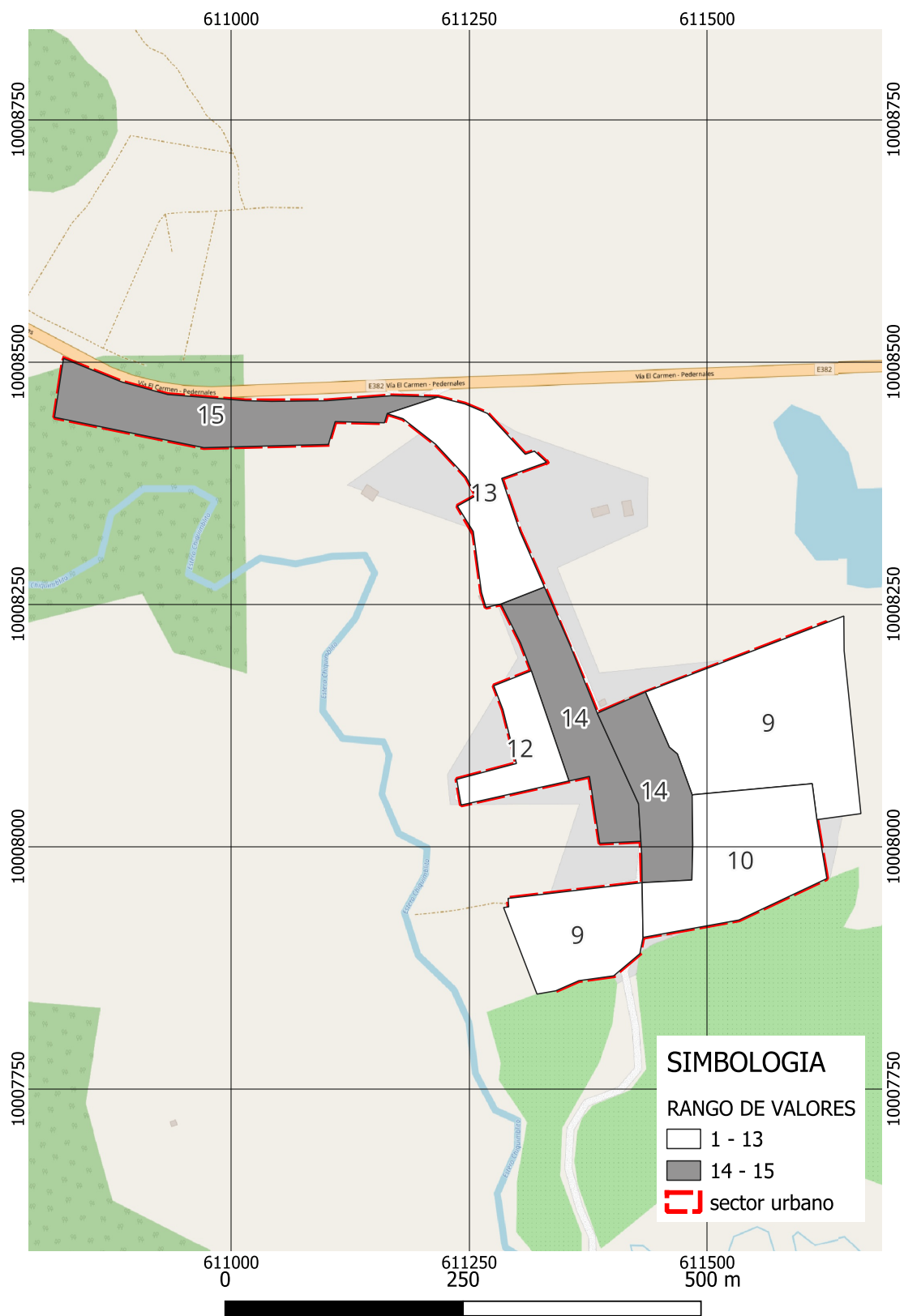
ANEXO 2 - ILUSTRACION 21 - ZONA DE DESARROLLO "ASENTAMIENTO DE INTERÉS URBANO PUERTO TIZAL"



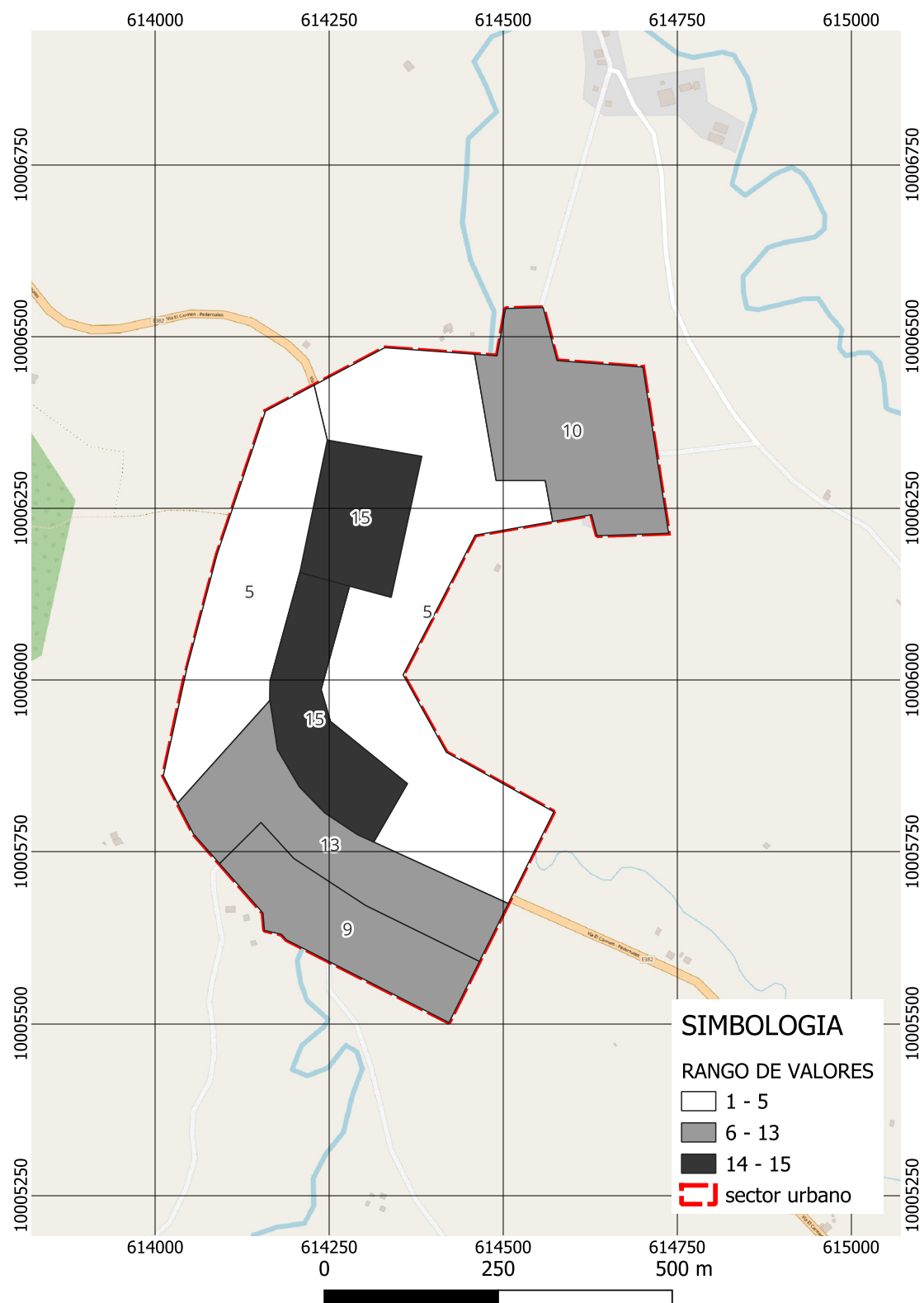
ANEXO 2 - ILUSTRACION 22 - ZONA DE DESARROLLO "ASENTAMIENTO DE INTERÉS URBANO CHIQUIMBLITO"



ANEXO 2 - ILUSTRACION 23 - ZONA DE DESARROLLO "ASENTAMIENTO DE INTERÉS URBANO LA VILLEGA"



ANEXO 2 - ILUSTRACION 24 - ZONA DE DESARROLLO "ASENTAMIENTO DE INTERES URBANO NALPE"



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

ANEXO 3: TABLA DE PRECIOS DE SECTORES HOMOGÉNEOS RURALES Y PLANOS DE VALORACION RURALES



TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 4.1

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES (ha)													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	2,36	2,13	1,9	1,66	1,43	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,85
1	10396	9374	8352	7330	6308	5286	5066	4846	4626	4405	4185	3965	3744	3744
2	9193	8289	7385	6482	5578	4674	4479	4285	4090	3895	3700	3506	3311	3311
3	7989	7203	6418	5633	4847	4062	3893	3724	3554	3385	3216	3047	2877	2877
4	6785	6118	5451	4784	4117	3450	3306	3163	3019	2875	2731	2588	2444	2444
5	5581	5033	4484	3935	3387	2838	2720	2601	2483	2365	2247	2128	2010	2010
6	4377	3947	3517	3086	2656	2226	2133	2040	1948	1855	1762	1669	1577	1577
7	3174	2862	2550	2238	1926	1614	1546	1479	1412	1345	1278	1210	1143	1143
8	1970	1776	1583	1389	1195	1002	960	918	876	835	793	751	709	709

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.1

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES (ha)													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	2,36	2,13	1,9	1,66	1,43	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,85
1	6067	5470	4874	4277	3681	3085	2956	2828	2699	2571	2442	2314	2185	2185
2	5364	4837	4310	3782	3255	2728	2614	2500	2387	2273	2159	2046	1932	1932
3	4598	4146	3694	3242	2790	2338	2240	2143	2046	1948	1851	1753	1656	1656
4	3959	3570	3181	2792	2402	2013	1929	1845	1762	1678	1594	1510	1426	1426
5	3257	2937	2616	2296	1976	1656	1587	1518	1449	1380	1311	1242	1173	1173
6	2554	2303	2052	1801	1550	1299	1245	1191	1136	1082	1028	974	920	920
7	1852	1670	1488	1306	1124	942	902	863	824	785	745	706	667	667
8	1149	1036	923	810	697	584	560	536	511	487	463	438	414	414

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 4.2

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES (ha)													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,9
1	4799	4337	3875	3413	2951	2489	2389	2290	2190	2091	1991	1892	1792	1792
2	4243	3835	3426	3018	2609	2201	2113	2025	1937	1849	1761	1673	1585	1585
3	3687	3332	2977	2623	2268	1913	1836	1760	1683	1607	1530	1454	1377	1377
4	3132	2830	2529	2227	1926	1624	1559	1494	1429	1364	1300	1235	1170	1170
5	2576	2328	2080	1832	1584	1336	1283	1229	1176	1122	1069	1015	962	962
6	2021	1826	1632	1437	1242	1048	1006	964	922	880	838	796	755	755
7	1465	1324	1183	1042	901	760	729	699	669	638	608	577	547	547
8	909	822	734	647	559	472	453	434	415	396	377	358	340	340

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.2

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES (ha)													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,9
1	3459	3126	2793	2460	2127	1794	1722	1651	1579	1507	1435	1363	1292	1292
2	3058	2764	2470	2175	1881	1586	1523	1459	1396	1333	1269	1206	1142	1142
3	2658	2402	2146	1890	1634	1379	1323	1268	1213	1158	1103	1048	993	993
4	2257	2040	1823	1605	1388	1171	1124	1077	1030	984	937	890	843	843
5	1857	1678	1499	1321	1142	963	925	886	848	809	771	732	693	693
6	1456	1316	1176	1036	896	755	725	695	665	635	604	574	544	544
7	1056	954	853	751	649	548	526	504	482	460	438	416	394	394
8	655	592	529	466	403	340	326	313	299	286	272	258	245	245

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 6.2

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	2,41	2,18	1,95	1,71	1,48	1,25	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,9
1	5391	4872	4353	3834	3315	2796	2684	2572	2461	2349	2237	2125	2013	2013
2	4767	4308	3849	3390	2931	2472	2373	2275	2176	2077	1978	1879	1780	1780
3	4142	3744	3345	2946	2547	2149	2063	1977	1891	1805	1719	1633	1547	1547
4	3462	3128	2795	2462	2129	1795	1724	1652	1580	1508	1436	1365	1293	1293
5	2837	2564	2291	2018	1745	1472	1413	1354	1295	1236	1177	1118	1060	1060
6	2270	2051	1833	1614	1396	1177	1130	1083	1036	989	942	895	848	848
7	1646	1487	1329	1170	1012	854	819	785	751	717	683	649	615	615
8	1021	923	825	726	628	530	509	487	466	445	424	403	381	381

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.3

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	2,46	2,23	2	1,76	1,53	1,3	1,25	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,95
1	2951	2673	2394	2116	1838	1559	1500	1440	1380	1320	1260	1200	1140	1140
2	2609	2363	2117	1871	1625	1379	1326	1273	1220	1167	1114	1061	1008	1008
3	2268	2054	1840	1626	1412	1198	1152	1106	1060	1014	968	922	876	876
4	1926	1744	1563	1381	1199	1018	979	939	900	861	822	783	744	744
5	1584	1435	1285	1136	987	837	805	773	741	708	676	644	612	612
6	1243	1125	1008	891	774	657	631	606	581	556	530	505	480	480
7	901	816	731	646	561	476	458	439	421	403	385	366	348	348
8	559	506	454	401	348	295	284	273	261	250	239	227	216	216

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENE0 6.3

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	2,46	2,23	2	1,76	1,53	1,3	1,25	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,95
1	3830	3469	3107	2746	2385	2024	1946	1868	1790	1712	1635	1557	1479	1479
2	3386	3067	2748	2428	2109	1790	1721	1652	1583	1514	1445	1377	1308	1308
3	2943	2665	2388	2110	1833	1555	1495	1436	1376	1316	1256	1196	1136	1136
4	2499	2264	2028	1792	1557	1321	1270	1219	1168	1118	1067	1016	965	965
5	2056	1862	1668	1474	1280	1086	1045	1003	961	919	878	836	794	794
6	1613	1460	1308	1156	1004	852	819	787	754	721	688	656	623	623
7	1169	1059	949	838	728	618	594	570	547	523	499	475	451	451
8	726	657	589	520	452	383	369	354	339	324	310	295	280	280

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENE0 7.1

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES														
	0.0000 -	0.0500 -	0.1000 -	0.1500 -	0.2000 -	0.2500 -	0.5000 -	1.0000 -	5.0000 -	10.0000 -	20.0000 -	50.0000 -	100.0000 -	500.0000 -	
	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000	EN ADELANTE	
	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75	
1	74034	66434	58834	51234	43634	36034	34397	32759	31121	29483	27845	26207	24569	24569	
2	65462	58742	52022	45302	38582	31862	30414	28966	27517	26069	24621	23172	21724	21724	
3	56890	51050	45210	39370	33530	27690	26431	25172	23914	22655	21397	20138	18879	18879	
4	48317	43357	38397	33437	28477	23517	22448	21379	20310	19241	18172	17103	16034	16034	
5	39745	35665	31585	27505	23425	19345	18466	17586	16707	15828	14948	14069	13190	13190	
6	31172	27972	24772	21572	18372	15172	14483	13793	13103	12414	11724	11034	10345	10345	
7	22600	20280	17960	15640	13320	11000	10500	10000	9500	9000	8500	8000	7500	7500	
8	14028	12588	11148	9708	8268	6828	6517	6207	5897	5586	5276	4966	4655	4655	

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENE0 7.3

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES														
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE	
	2,46	2,23	2	1,76	1,53	1,3	1,25	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,95	
1	3985	3609	3233	2858	2482	2106	2025	1944	1863	1782	1701	1620	1539	1539	
2	3524	3191	2859	2527	2194	1862	1790	1719	1647	1576	1504	1432	1361	1361	
3	3062	2773	2485	2196	1907	1618	1556	1494	1431	1369	1307	1245	1183	1183	
4	2601	2355	2110	1865	1620	1374	1322	1269	1216	1163	1110	1057	1004	1004	
5	2139	1938	1736	1534	1332	1131	1087	1044	1000	957	913	870	826	826	
6	1678	1520	1361	1203	1045	887	853	818	784	750	716	682	648	648	
7	1216	1102	987	872	758	643	618	593	569	544	519	495	470	470	
8	755	684	613	541	470	399	384	368	353	338	322	307	292	292	

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 4.11

CLASE DE TIERRA	SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	1,7	1,46	1,23	1	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,37
1	519742	448645	377548	306452	235968	220645	205323	190000	174677	159355	144032	128710	113387	113387
2	459561	396697	333832	270968	208645	195097	181548	168000	154452	140903	127355	113806	100258	100258
3	399381	344748	290116	235484	181323	169548	157774	146000	134226	122452	110677	98903	87129	87129
4	339200	292800	246400	200000	154000	144000	134000	124000	114000	104000	94000	84000	74000	74000
5	279019	240852	202684	164516	126677	118452	110226	102000	93774	85548	77323	69097	60871	60871
6	218839	188903	158968	129032	99355	92903	86452	80000	73548	67097	60645	54194	47742	47742
7	158658	136955	115252	93548	72032	67355	62677	58000	53323	48645	43968	39290	34613	34613
8	98477	85006	71535	58065	44710	41806	38903	36000	33097	30194	27290	24387	21484	21484

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 4.12

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	2,21	1,98	1,75	1,51	1,28	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,7
1	338629	303081	267532	231984	196435	160887	153226	145565	137903	130242	122581	114919	107258	107258
2	299419	267987	236555	205123	173690	142258	135484	128710	121935	115161	108387	101613	94839	94839
3	260210	232894	205577	178261	150945	123629	117742	111855	105968	100081	94194	88306	82419	82419
4	221000	197800	174600	151400	128200	105000	100000	95000	90000	85000	80000	75000	70000	70000
5	181790	162706	143623	124539	105455	86371	82258	78145	74032	69919	65806	61694	57581	57581
6	142581	127613	112645	97677	82710	67742	64516	61290	58065	54839	51613	48387	45161	45161
7	103371	92519	81668	70816	59965	49113	46774	44435	42097	39758	37419	35081	32742	32742
8	64161	57426	50690	43955	37219	30484	29032	27581	26129	24677	23226	21774	20323	20323

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 4.13

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	1,93	1,7	1,46	1,23	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,65	0,6	0,6
1	443129	389806	336484	283161	229839	218347	206855	195363	183871	172379	160887	149395	137903	137903
2	391819	344671	297523	250374	203226	193065	182903	172742	162581	152419	142258	132097	121935	121935
3	340510	299535	258561	217587	176613	167782	158952	150121	141290	132460	123629	114798	105968	105968
4	289200	254400	219600	184800	150000	142500	135000	127500	120000	112500	105000	97500	90000	90000
5	237890	209265	180639	152013	123387	117218	111048	104879	98710	92540	86371	80202	74032	74032
6	186581	164129	141677	119226	96774	91935	87097	82258	77419	72581	67742	62903	58065	58065
7	135271	118994	102716	86439	70161	66653	63145	59637	56129	52621	49113	45605	42097	42097
8	83961	73858	63755	53652	43548	41371	39194	37016	34839	32661	30484	28306	26129	26129

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.11

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	1,7	1,46	1,23	1	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,37
1	315922	272706	229490	186275	143431	134118	124804	115490	106176	96863	87549	78235	68922	68922
2	279341	241129	202918	164706	126824	118588	110353	102118	93882	85647	77412	69176	60941	60941
3	242761	209553	176345	143137	110216	103059	95902	88745	81588	74431	67275	60118	52961	52961
4	206180	177976	149773	121569	93608	87529	81451	75373	69294	63216	57137	51059	44980	44980
5	169600	146400	123200	100000	77000	72000	67000	62000	57000	52000	47000	42000	37000	37000
6	133020	114824	96627	78431	60392	56471	52549	48627	44706	40784	36863	32941	29020	29020
7	96439	83247	70055	56863	43784	40941	38098	35255	32412	29569	26725	23882	21039	21039
8	59859	51671	43482	35294	27176	25412	23647	21882	20118	18353	16588	14824	13059	13059

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR 4.21

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	1,7	1,46	1,23	1	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,37
1	74713	64493	54273	44052	33920	31718	29515	27313	25110	22907	20705	18502	16299	16299
2	66062	57025	47988	38952	29993	28045	26098	24150	22202	20255	18307	16360	14412	14412
3	57411	49558	41704	33851	26065	24373	22680	20988	19295	17602	15910	14217	12525	12525
4	48760	42090	35420	28750	22138	20700	19263	17825	16388	14950	13513	12075	10638	10638
5	40109	34622	29136	23649	18210	17027	15845	14663	13480	12298	11115	9933	8750	8750
6	31458	27155	22852	18548	14282	13355	12427	11500	10573	9645	8718	7790	6863	6863
7	22807	19687	16567	13448	10355	9682	9010	8338	7665	6993	6320	5648	4976	4976
8	14156	12220	10283	8347	6427	6010	5592	5175	4758	4340	3923	3506	3088	3088

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR 5.21

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	1,7	1,46	1,23	1	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,37
1	43597	37633	31670	25706	19794	18508	17223	15938	14652	13367	12082	10796	9511	9511
2	38549	33276	28003	22729	17502	16365	15229	14092	12956	11819	10683	9546	8410	8410
3	33501	28918	24336	19753	15210	14222	13234	12247	11259	10272	9284	8296	7309	7309
4	28453	24561	20669	16776	12918	12079	11240	10401	9563	8724	7885	7046	6207	6207
5	23405	20203	17002	13800	10626	9936	9246	8556	7866	7176	6486	5796	5106	5106
6	18357	15846	13335	10824	8334	7793	7252	6711	6169	5628	5087	4546	4005	4005
7	13309	11488	9668	7847	6042	5650	5258	4865	4473	4080	3688	3296	2903	2903
8	8261	7131	6001	4871	3750	3507	3263	3020	2776	2533	2289	2046	1802	1802

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR 6.21

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	1,7	1,46	1,23	1	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,37
1	69483	59978	50474	40969	31546	29498	27449	25401	23352	21304	19255	17207	15158	15158
2	61438	53033	44629	36225	27893	26082	24271	22460	20648	18837	17026	15215	13403	13403
3	53392	46089	38785	31481	24241	22667	21092	19518	17944	16370	14796	13222	11648	11648
4	45347	39144	32941	26738	20588	19251	17914	16577	15240	13904	12567	11230	9893	9893
5	37301	32199	27096	21994	16935	15836	14736	13636	12536	11437	10337	9237	8138	8138
6	29256	25254	21252	17250	13283	12420	11558	10695	9833	8970	8108	7245	6383	6383
7	21211	18309	15408	12506	9630	9005	8379	7754	7129	6503	5878	5253	4627	4627
8	13165	11364	9563	7763	5977	5589	5201	4813	4425	4037	3648	3260	2872	2872

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR 5.31

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	1,7	1,46	1,23	1	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,37
1	54496	47042	39587	32132	24742	23135	21529	19922	18315	16709	15102	13496	11889	11889
2	48186	41595	35003	28412	21877	20456	19036	17615	16195	14774	13354	11933	10512	10512
3	41876	36148	30420	24691	19012	17778	16543	15309	14074	12839	11605	10370	9136	9136
4	35566	30701	25836	20971	16147	15099	14050	13002	11953	10905	9856	8808	7759	7759
5	29256	25254	21252	17250	13283	12420	11558	10695	9833	8970	8108	7245	6383	6383
6	22946	19807	16668	13529	10418	9741	9065	8388	7712	7035	6359	5682	5006	5006
7	16636	14360	12084	9809	7553	7062	6572	6081	5591	5101	4610	4120	3629	3629
8	10326	8913	7501	6088	4688	4384	4079	3775	3470	3166	2861	2557	2253	2253

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR 6.31

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	1,7	1,46	1,23	1	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,37
1	50954	43984	37014	30044	23134	21632	20129	18627	17125	15623	14121	12618	11116	11116
2	45054	38891	32728	26565	20455	19127	17799	16470	15142	13814	12486	11157	9829	9829
3	39154	33798	28442	23086	17776	16622	15468	14313	13159	12005	10851	9696	8542	8542
4	33254	28705	24156	19608	15098	14117	13137	12157	11176	10196	9216	8235	7255	7255
5	27354	23612	19871	16129	12419	11613	10806	10000	9193	8387	7581	6774	5968	5968
6	21454	18520	15585	12650	9741	9108	8476	7843	7211	6578	5946	5313	4681	4681
7	15554	13427	11299	9171	7062	6603	6145	5686	5228	4769	4310	3852	3393	3393
8	9654	8334	7013	5693	4383	4099	3814	3529	3245	2960	2675	2391	2106	2106

TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR 7.31

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	1,7	1,46	1,23	1	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,37
1	63892	55152	46412	37672	29008	27124	25241	23357	21473	19590	17706	15822	13939	13939
2	56494	48766	41038	33310	25649	23983	22318	20652	18987	17321	15656	13990	12325	12325
3	49096	42380	35664	28948	22290	20843	19395	17948	16501	15053	13606	12158	10711	10711
4	41698	35994	30290	24586	18931	17702	16473	15243	14014	12785	11556	10326	9097	9097
5	34300	29608	24916	20224	15573	14561	13550	12539	11528	10517	9505	8494	7483	7483
6	26902	23222	19542	15862	12214	11421	10628	9834	9041	8248	7455	6662	5869	5869
7	19504	16836	14168	11500	8855	8280	7705	7130	6555	5980	5405	4830	4255	4255
8	12106	10450	8794	7138	5496	5139	4782	4426	4069	3712	3355	2998	2641	2641

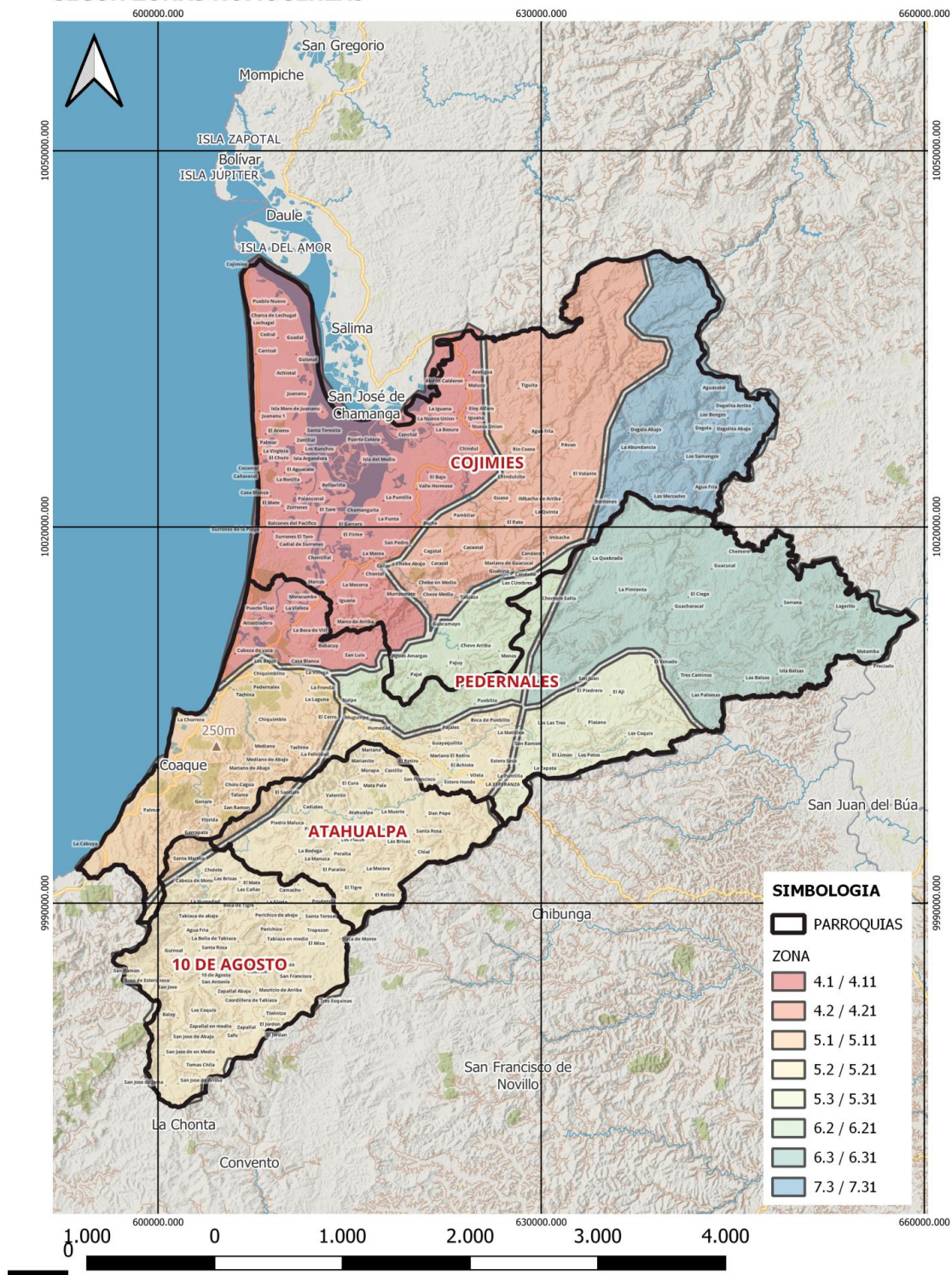
TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR 4.31

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	2,21	1,98	1,75	1,51	1,28	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,7
1	194712	174271	153831	133391	112950	92510	88105	83700	79294	74889	70484	66079	61673	61673
2	172166	154093	136019	117945	99872	81798	77903	74008	70113	66218	62323	58427	54532	54532
3	149621	133914	118207	102500	86793	71087	67702	64317	60931	57546	54161	50776	47391	47391
4	127075	113735	100395	87055	73715	60375	57500	54625	51750	48875	46000	43125	40250	40250
5	104529	93556	82583	71610	60637	49663	47298	44933	42569	40204	37839	35474	33109	33109
6	81984	73377	64771	56165	47558	38952	37097	35242	33387	31532	29677	27823	25968	25968
7	59438	53199	46959	40719	34480	28240	26895	25550	24206	22861	21516	20171	18827	18827
8	36893	33020	29147	25274	21401	17528	16694	15859	15024	14190	13355	12520	11685	11685

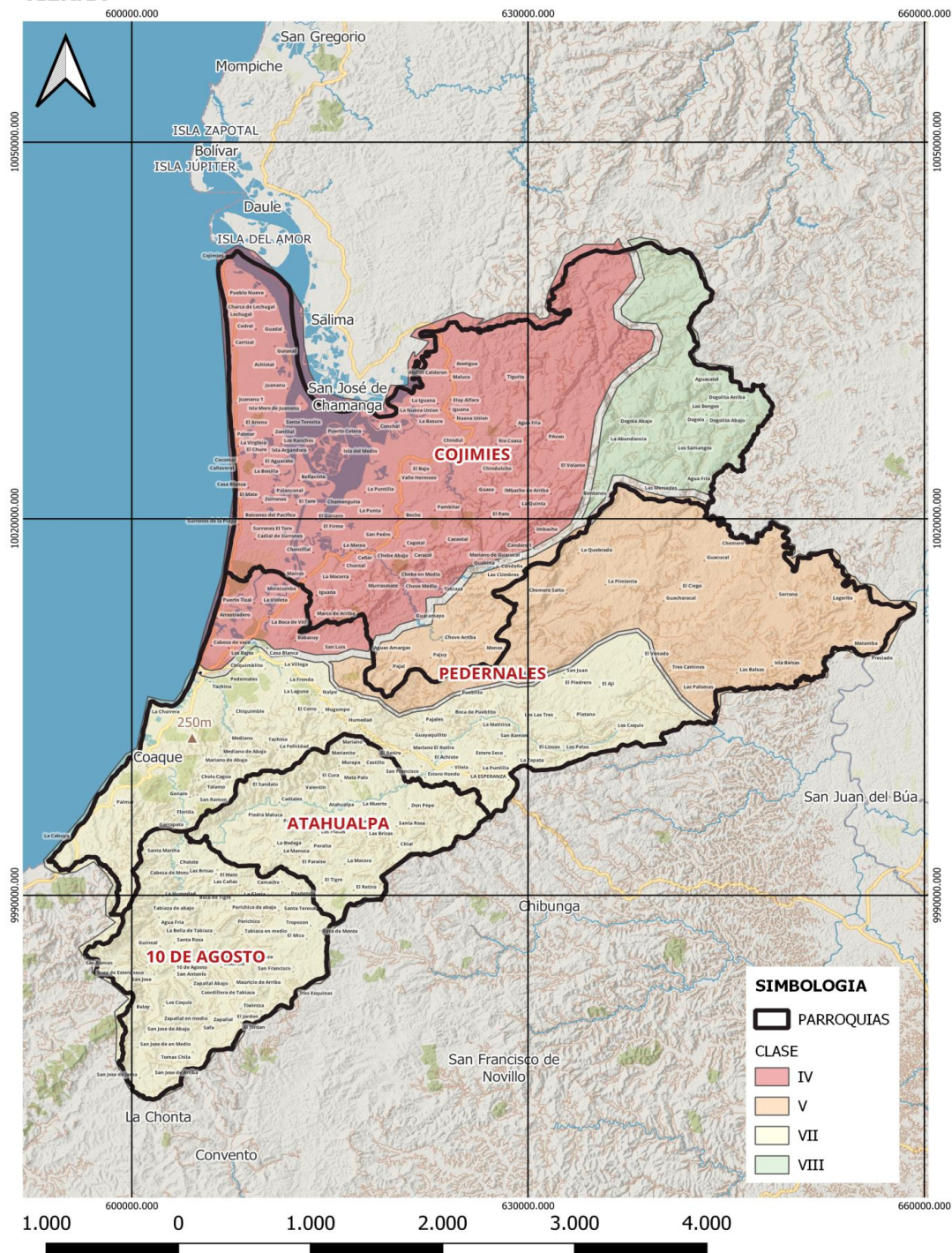
TABLA DE PRECIOS EN “\$” USD DE SUELO DEL SECTOR 4.41

CLASE DE TIERRA	RANGO DE SUPERFICIES													
	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - EN ADELANTE
	1,93	1,7	1,46	1,23	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,65	0,6	0,6
1	1019197	896555	773913	651271	528629	502198	475766	449335	422903	396472	370040	343609	317177	317177
2	901185	792743	684302	575861	467419	444048	420677	397306	373935	350565	327194	303823	280452	280452
3	783172	688932	594691	500450	406210	385899	365589	345278	324968	304657	284347	264036	243726	243726
4	665160	585120	505080	425040	345000	327750	310500	293250	276000	258750	241500	224250	207000	207000
5	547148	481308	415469	349630	283790	269601	255411	241222	227032	212843	198653	184464	170274	170274
6	429135	377497	325858	274219	222581	211452	200323	189194	178065	166935	155806	144677	133548	133548
7	311123	273685	236247	198809	161371	153302	145234	137165	129097	121028	112960	104891	96823	96823
8	193111	169874	146636	123399	100161	95153	90145	85137	80129	75121	70113	65105	60097	60097

ANEXO 3 - ILUSTRACION 1 - RURAL "CLASIFICACION DE SUELOS DE PEDERNALES SEGUN ZONAS HOMOGENEAS"



ANEXO 3 - ILUSTRACION 2 - CLASIFICACIÓN DEL SUELO SEGUN CALIDAD DE LA TIERRA





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

NGA/AM

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

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

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