EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SÍGSIG

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 PARA EL BIENIO 2026 - 2027

Año I - Nº 1030 - 82 páginas
Quito, miércoles 28 de enero de 2026

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

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 de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

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

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.

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

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2026-2027**.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIGSIG

***Considerando*:**

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el *"Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico";*

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 *ibídem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Art. 321 de la CRE establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno,garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamientoy gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

Que, de conformidad con el Art. 425 *ibídem,* el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entrenormas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior***. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados***;

Que, de conformidad con el Art. 426 *ibídem*: *"*Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente";

Que, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

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

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

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

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

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule lasfinanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

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

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

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

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

Que, el Art. 495 *ibídem*, establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.** *Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios*;

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

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

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

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

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o*

ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividadesagrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;

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

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

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

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo,* y que el *suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*

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

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

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas*.

La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

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

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

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

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2026 -2027

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias

parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

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

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

A continuación, se detalla cómo está identificado cada predio a nivel local siguiendo la estructura presentada en la Tabla 1 y Tabla 2 de acuerdo a los sistemas catastrales SIIM (urbano) y Sinat (rural) respectivamente.

Tabla 1: Clave Catastral Urbana

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio
Número de dígitos	2	2	2	3	3	3	3

Tabla 2: Clave Catastral Rural

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Polígono catastral	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	3	4

En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales (Tabla 3):

Tabla 3: Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal

Componentes adicionales de la clave catastral	Propiedad Horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que

pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado en propiedad horizontal, de acuerdo a la estructura prevista en la Tabla 4:

Tabla 4: Codificación catastral de las construcciones

Componentes clave catastral	Construcciones
	Bloque
Número de dígitos	3

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones:

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

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

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) **El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;

b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrolladocon carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

c) **El valor de reposición,** que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,

b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

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

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

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 500 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón,** se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

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

Art. 16.- TASA POR SERVICIO ADMINISTRATIVO. - El valor de la tasa anual es de 2.00 USD por cada unidad predial.

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

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

Art. 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación**.

Art. 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

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

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

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

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

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

- ***01.-) Identificación predial***
- ***02.-) Tenencia***

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

Art. 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

1) **Valor del predio. -** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

   a. Valor del suelo;
   b. Valor de las edificaciones; y,
   c. Valor de reposición.

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

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

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

   Además, presenta el análisis de:

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
Año: 2021

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA SIGSIG

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOGENEO		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZANAS
SH 1	**COBERTURA**	49,44	45,44	44,64	28,72	47,00	11,07	62,80	55,60	**43,09**	10
	DEFICIT	50,56	54,56	55,36	71,28	53,00	88,93	37,20	44,40	**56,91**	
SH 2	**COBERTURA**	90,55	86,50	87,65	48,35	86,88	36,92	90,00	88,50	**76,92**	16
	DEFICIT	9,45	13,50	12,35	51,65	13,13	63,08	10,00	11,50	**23,08**	
SH 3	**COBERTURA**	61,01	63,38	60,39	34,04	62,59	17,78	57,33	64,74	**52,66**	27
	DEFICIT	38,99	36,62	39,61	65,96	37,41	82,22	42,67	35,26	**47,34**	
SH 4	**COBERTURA**	74,40	24,80	17,78	30,84	74,00	16,00	24,00	24,00	**35,73**	9
	DEFICIT	25,60	75,20	82,22	69,16	26,00	84,00	76,00	76,00	**64,27**	
SH 5	**COBERTURA**	87,44	78,48	88,00	35,52	77,40	10,27	64,40	68,80	**63,79**	10
	DEFICIT	12,56	21,52	12,00	64,48	22,60	89,73	35,60	31,20	**36,21**	
SH 6	**COBERTURA**	97,06	97,48	98,82	54,24	96,18	35,57	95,29	94,59	**83,65**	34
	DEFICIT	2,94	2,52	1,18	45,76	3,82	64,43	4,71	5,41	**16,35**	
SH 7	**COBERTURA**	99,41	98,82	96,47	87,34	95,29	80,59	97,65	87,88	**92,93**	34
	DEFICIT	0,59	1,18	3,53	12,66	4,71	19,41	2,35	12,12	**7,07**	
PARROQUI	**COBERTURA**	**79,90**	**70,70**	**70,54**	**45,58**	**77,05**	**29,74**	**70,21**	**69,16**	**64,11**	**140**
	DEFICIT	**20,10**	**29,30**	**29,46**	**54,42**	**22,95**	**70,26**	**29,79**	**30,84**	**35,89**	**100%**

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA CUCHIL

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOGENEO		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bor	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZANAS
SH 1	**COBERTURA**	62,86	60,00	69,26	30,97	60,00	4,76	26,41	54,29	**46,07**	7
	DEFICIT	37,14	40,00	30,74	69,03	40,00	95,24	73,59	45,71	**53,93**	
SH 2	**COBERTURA**	80,00	75,00	75,00	20,00	60,00	0,00	61,36	57,50	**53,61**	4
	DEFICIT	20,00	25,00	25,00	80,00	40,00	100,00	38,64	42,50	**46,39**	
SH 3	**COBERTURA**	89,09	88,36	89,09	26,98	74,55	6,06	49,59	73,64	**62,17**	11
	DEFICIT	10,91	11,64	10,91	73,02	25,45	93,94	50,41	26,36	**37,83**	
SH 4	**COBERTURA**	78,24	81,55	85,55	40,80	76,00	23,29	64,24	83,33	**66,62**	15
	DEFICIT	21,76	18,45	14,45	59,20	24,00	76,71	35,76	16,67	**33,38**	
PARROQUI	**COBERTURA**	**77,55**	**76,23**	**79,72**	**29,69**	**67,64**	**8,53**	**50,40**	**67,19**	**57,12**	**37**
	DEFICIT	**22,45**	**23,77**	**20,28**	**70,31**	**32,36**	**91,47**	**49,60**	**32,81**	**42,88**	**100%**

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA GUEL

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOGENEO		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bor	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZANAS
SH 1	**COBERTURA**	44,51	46,02	83,92	44,55	67,89	3,51	76,84	46,00	**51,65**	19
	DEFICIT	55,49	53,98	16,08	55,45	32,11	96,49	23,16	54,00	**48,35**	
SH 2	**COBERTURA**	41,87	24,80	96,00	24,80	63,33	0,00	63,33	50,00	**45,52**	3
	DEFICIT	58,13	75,20	4,00	75,20	36,67	100,00	36,67	50,00	**54,48**	
SH 3	**COBERTURA**	46,80	29,07	84,80	27,47	48,33	0,00	70,00	43,67	**43,77**	6
	DEFICIT	53,20	70,93	15,20	72,53	51,67	100,00	30,00	56,33	**56,23**	
SH 4	**COBERTURA**	84,51	82,04	101,09	82,04	69,09	20,73	90,91	50,00	**72,55**	11
	DEFICIT	15,49	17,96	-1,09	17,96	30,91	79,27	9,09	50,00	**27,45**	
PARROQUI	**COBERTURA**	**54,42**	**45,48**	**91,45**	**44,71**	**62,16**	**6,06**	**75,27**	**47,42**	**53,37**	**39**
	DEFICIT	**45,58**	**54,52**	**8,55**	**55,29**	**37,84**	**93,94**	**24,73**	**52,58**	**46,63**	**100%**

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA JIMA

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOGENEO		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bor	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZANAS
SH 1	**COBERTURA**	95,56	100,00	97,78	25,42	90,00	1,48	100,00	60,00	**71,28**	9
	DEFICIT	4,44	0,00	2,22	74,58	10,00	98,52	0,00	40,00	**28,72**	
SH 2	**COBERTURA**	84,67	80,33	89,33	26,53	73,33	0,00	100,00	60,00	**64,28**	12
	DEFICIT	15,33	19,67	10,67	73,47	26,67	100,00	0,00	40,00	**35,73**	
SH 3	**COBERTURA**	98,33	98,33	98,33	38,60	89,17	26,67	100,00	86,67	**79,51**	12
	DEFICIT	1,67	1,67	1,67	61,40	10,83	73,33	0,00	13,33	**20,49**	
SH 4	**COBERTURA**	93,33	93,33	90,00	35,07	86,67	8,89	100,00	68,33	**71,95**	6
	DEFICIT	6,67	6,67	10,00	64,93	13,33	91,11	0,00	31,67	**28,05**	
PARROQUI	**COBERTURA**	**92,97**	**93,00**	**93,86**	**31,41**	**84,79**	**9,26**	**100,00**	**68,75**	**71,75**	**39**
	DEFICIT	**7,03**	**7,00**	**6,14**	**68,59**	**15,21**	**90,74**	**0,00**	**31,25**	**28,25**	**100%**

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA SAN JOSÉ DE RARANGA											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOGENEO		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bor	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZANAS
SH 1	COBERTURA	56,00	14,00	80,00	17,20	40,00	3,33	0,00	18,00	**28,57**	2
	DEFICIT	44,00	86,00	20,00	82,80	60,00	96,67	100,00	82,00	**71,43**	
SH 2	COBERTURA	54,67	26,67	70,67	14,40	43,33	11,11	10,10	24,00	**31,87**	3
	DEFICIT	45,33	73,33	29,33	85,60	56,67	88,89	89,90	76,00	**68,13**	
SH 3	COBERTURA	97,14	97,14	100,00	49,26	82,86	28,00	64,94	50,00	**71,17**	7
	DEFICIT	2,86	2,86	0,00	50,74	17,14	72,00	35,06	50,00	**28,83**	
SH 4	COBERTURA	67,33	47,33	75,33	16,27	38,33	3,33	12,63	28,33	**36,11**	6
	DEFICIT	32,67	52,67	24,67	83,73	61,67	96,67	87,37	71,67	**63,89**	
PARROQU	COBERTURA	**68,79**	**46,29**	**81,50**	**24,28**	**51,13**	**11,44**	**21,92**	**30,08**	**41,93**	**18**
	DEFICIT	**31,21**	**53,71**	**18,50**	**75,72**	**48,87**	**88,56**	**78,08**	**69,92**	**58,07**	**100%**

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA SAN BARTOLOMÉ											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOGENEO		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bor	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZANAS
SH 1	COBERTURA	89,33	92,44	89,33	70,67	88,89	27,11	43,77	70,00	**71,44**	9
	DEFICIT	10,67	7,56	10,67	29,33	11,11	72,89	56,23	30,00	**28,56**	
SH 2	COBERTURA	65,20	69,44	67,20	31,76	63,00	6,27	16,67	56,00	**46,94**	10
	DEFICIT	34,80	30,56	32,80	68,24	37,00	93,73	83,33	44,00	**53,06**	
SH 3	COBERTURA	68,49	73,85	73,85	33,42	73,85	4,62	22,14	60,77	**51,37**	13
	DEFICIT	31,51	26,15	26,15	66,58	26,15	95,38	77,86	39,23	**48,63**	
SH 4	COBERTURA	100,00	100,00	100,00	79,56	100,00	35,76	57,85	76,36	**81,19**	11
	DEFICIT	0,00	0,00	0,00	20,44	0,00	64,24	42,15	23,64	**18,81**	
PARROQU	COBERTURA	**80,76**	**83,93**	**82,59**	**53,85**	**81,43**	**18,44**	**35,11**	**65,78**	**62,74**	**43**
	DEFICIT	**19,24**	**16,07**	**17,41**	**46,15**	**18,57**	**81,56**	**64,89**	**34,22**	**37,26**	**100%**

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARROQUIA LUDO											
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOGENEO		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bor	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZANAS
SH 1	COBERTURA	55,75	70,71	71,08	55,57	60,00	24,31	68,30	46,92	**56,58**	13
	DEFICIT	44,25	29,29	28,92	44,43	40,00	75,69	31,70	53,08	**43,42**	
PARROQU	COBERTURA	**55,75**	**70,71**	**71,08**	**55,57**	**60,00**	**24,31**	**68,30**	**46,92**	**56,58**	**13**
	DEFICIT	**44,25**	**29,29**	**28,92**	**44,43**	**40,00**	**75,69**	**31,70**	**53,08**	**43,42**	**100%**

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de las parcelas o solares**, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determine **el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:**

VALOR M² DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA SIGSIG

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	7,39	**128,52**	0,94	**8,14**	10
2	8,05	**140,00**	4,81	**31,85**	16
3	6,81	**118,43**	2,41	**20,88**	27
4	5,34	**103,02**	3,66	**31,71**	9
5	7,44	**133,03**	3,98	**34,48**	10
6	8,91	**181,28**	5,99	**37,75**	34
7	9,83	**200,00**	7,12	**65,19**	34

VALOR M² DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA CUCHIL

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	5,18	**37,67**	4,00	**8,58**	7
2	6,89	**51,54**	3,99	**8,56**	4
3	6,73	**50,34**	3,53	**7,58**	11
4	8,69	**65,00**	4,69	**12,79**	15

VALOR M² DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA GUEL

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	6,55	**57,31**	2,88	**18,23**	19
2	4,61	**47,62**	3,99	**25,26**	3
3	5,53	**48,48**	3,02	**19,12**	6
4	8,00	**70,00**	6,13	**38,81**	11

VALOR M² DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA JIMA

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	6,53	**58,74**	5,90	**28,10**	9
2	6,60	**59,37**	4,95	**23,57**	12
3	8,91	**80,00**	6,54	**34,32**	12
4	8,37	**75,15**	6,07	**28,90**	6

VALOR M² DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA SAN JOSÉ DE RARANGA

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	4,15	**31,00**	3,80	**7,00**	2
2	4,18	**31,22**	3,43	**6,32**	3
3	8,61	**70,00**	5,30	**10,56**	7
4	6,39	**51,95**	3,26	**6,01**	6

VALOR M² DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA SAN BARTOLOMÉ

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	8,28	**66,31**	4,06	**10,00**	9
2	7,63	**61,10**	3,55	**8,74**	10
3	7,11	**57,49**	3,45	**8,50**	13
4	9,99	**80,00**	7,01	**17,95**	11

VALOR M² DE TERRENO POR SECTORES DE LA PARROQUIA LUDO					
SECTOR HOMOG.	**LIMIT. SUP.**	**VALOR M²**	**LIMIT. INF.**	**VALOR M²**	**No Mz**
1	8,12	**60,00**	1,93	**7,13**	13

Anexo 1 Mapas del valor del suelo urbano

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

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	*COEFICIENTE*
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- TAMAÑO	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
1.5.- IMPLANTACIÓN	1.00 a .93
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
2.3.- RELIEVE	1.0 a .82
2.4.- RIESGOS	1.0 a .10
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA *AGUA POTABLE* *ALCANTARILLADO* *ENERGIA ELECTRICA* *ALUMBRADO PÚBLICO*	1.0 a .88
3.2.- VÍAS *RODADURA* *TIPO DE VÍA*	1.0 a .10
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS *ACERAS* *BORDILLOS* *TELÉFONO* *RECOLECCIÓN DE BASURA* INTERNET TRANSPORTE	1.0 a .93
4.- USO DE SUELO	1.25 a 0.90

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

1. GEOMÉTRICOS

63C	FORMA (Tacl)	
Código	**Nombre**	**Factor**
1	Regular	1
2	Irregular	0.9
3	Muy Irregular	0.8
4	Regular acortado	0.95
5	Regular alargado	0.95

	TAMAÑO (Ttall)		
Id	**Desde(M2)**	**Hasta(M2)**	**Factor**
1	0	100	1.05
2	100.01	300	1
3	300.01	1000	0.9
4	1000.01	5000	0.8
5	5000.01	10000	0.7
6	10000.01	30000	0.6
7	30000.01	9999999999	0.5

63	LOCALIZACION EN LA MANZANA (Tlom)	
0	Sin información	1
1	Esquinero	1.1
2	Intermedio	1
3	Interior	0.80
4	En callejón	0.75
5	En Cabecera	1.15
6	En bifrontal	1.2
7	Manzanero	1.3
8	En Cruz	1
9	Triángulo	1
10	En T	1

Código	IMPLANTACION	Timp
0	Sin información	1
1	Continua Sin Retiro	1
2	Continua Con Retiro	1
3	Continua Con portal	1.05
4	AISLADA SIN RETIRO	0.96
5	AISLADA CON RETIRO	0.95
6	Otro	0.93

2. TOPOGRÁFICOS

	SUELO	Tts
1	Seco	1
2	Cenagoso	0.9
3	Inundable	0.6
4	Inestable	0.50
5	No urbanizable	0.30

CODIGO	TOPOGRAFÍA	Ttrl
0	Sin información	1
1	Plano	1
2	Ondulado	0.92
3	Accidentado	0.80
4	Quebrado	0.70
5	Inclinado más del 50%	0.60
6	Inclinado más del 70%	0.50

Código	Relieve	Ttop
0	Sin Información	1
1	A Nivel	1
2	Sobre Nivel	0.96
3	Bajo Nivel	0.95
4	Esparpado hacia arriba	0.85
5	Esparpado hacia abajo	0.82

Código	RIESGO	TRiesgo
0	Sin Información	1
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0.6
3	Zona Inundable +50%	0.35
4	Falla Geológica Leve	0.65
5	Falla Geológica Moderada	0.4
6	Falla Geológica Grave	0.1

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

INFRAESTRUCTURA BÁSICA

Código	ABASTECIMIENTO DE AGUA	TAag
0	Sin información	1.00
1	No Tiene	0.88
2	Llave Pública	0.92
3	Carro Cisterna	0.92
4	Pozo Vertiente	0.89
5	Río Canal	0.9
6	Red Pública Tratada	1.1
7	Red Pública Entubada	1

Código	Alcantarillado EVACUACION AGUAS SERVIDAS	TAal
0	Sin información	1
1	No Tienes	0.73
2	A cielo Abierto	0.7
3	Río o Quebrada	0.7
4	Red Pública	1
5	Pozo Séptico	0.9
6	Otro	0.7

Código	ENERGIA ELECTRICA	TSee
0	Sin información	1.00
1	No Tiene	0.93
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1

Código	ALUMBRADO PÚBLICO	TSalp
0	Sin información	1.00
1	No Tiene	0.93
2	Tiene	1

Código	AGUA INSTALACION DOMICILIARIA	Tal
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

VIAS

Código	VIAS/RODADURA	Tacl
0	Sin información	1.00
1	No Tiene	0.88
2	Tierra	0.9
3	Lastre	0.92
4	Adoquin/Adocreto	1
5	Asfalto	0.98
6	Hormigon Hidráulico	1
7	Otro	0.95

CODIGO	TIPO DE VIA	
0	Sin información	1.00
1	No tiene	0.88
2	Autopista	0.90
3	Avenida	1.00
4	Calle	1.00
5	Callejón	0.7
6	Camino de Herradura	0.50
7	Escalinata	0.40
8	Pasaje	0.30
9	Peatonal	0.20
10	Sendero	0.10
11	Vehicular	1.00
12	Ciclovía	0.50
13	Vía Estatal	0.50

INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS

Código	ACERAS	Tacl
0	Sin información	1
1	No Tiene Aceras	0.93
2	Cemento	0.98
3	Adocreto	1
4	Cerámica	0.96
5	Piedra	0.95
6	Otro Material	1

Código	BORDILLOS	
0	Sin información	1
1	No Tiene Bordillos	0.95
2	Tiene	1

Código	SERVICIO TELEFÓNICO	Tal
0	Sin información	1
1	No Tiene Red Telefónica	0.93
2	Tiene Red Telefónica	1

Código	RECOLECCIÓN DE BASURA	TSrb
0	Sin información	1
1	No Tiene Recolección Basura	0.96
2	Tiene Recolección Permanente	1
3	Tiene Recolección Ocasional	0.98

Código	TRANSPORTE	TStr
0	Sin información	1
1	No tiene transporte Público	0.88
2	Si tiene transporte Público	1

Código	INTERNET	TSIn
0	Sin información	1
1	No tiene Internet	0.93
2	Tiene Internet Público	0.98
3	Tiene Internet Propio	1

USO DE SUELO

Uso	Nombre	Tus
1.1	Sin Edificaciones/Vacante	1.2
1.2	Edific. No Habitada	1.05
1.3	Edific. en Construcción	0.95
1.4	Botadero de Basura de Uso Público	1.25
2.0	Usos no Urbanos.(agríc,minas,etc.)	1.25
3.0	Industria, Manufact.,Artesanía	1.15
4.0	Instal. De Infraestructura. (agua y electr)	1.05
5.0	Vivienda	0.9
6.0	Comercio	1.1
7.0	Comunicaciones (telf,correo,aerop)	1.05

8.0	Establecimientos Financieros	1.15
9.1	Administración Pública y Defensa	1
9.3	Serv. Sociales y Comunales	1
9.4	Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc)	1.1
9.5	Serv. Personales(zapat,mecan,etc.)	1.15
9.7	Equipam. Comunal(parque,merc,etc.)	0.95
10	Otros	1

OTROS COEFICIENTES DE COORECCIÓN

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR GRADO DE DESARROLLO URBANISTICO (TGdes)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Centro Histórico	1
3	Área Urbana Consolidada	1
4	Área Urbana No Consolidada	0.9
5	Área de Influencia Inmediata	0.8
6	Áreas Especiales de usos no urbanos	0.7

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR PATRIMONIO MONUMENTAL (TPmon)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Arquitectónico Monumental	0.95
3	Bien Patrimonial	0.9

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR INTERVENCION PERMITIDA (TInterv)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguna Restricción	1
2	Parcial No Estructural	0.9
3	Parcial Estructural	0.93
4	Estructural	0.95

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR Afección a la Tierra (TAfet)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Parcial	0
3	Total	0

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR Afección a la Construcción (TAfeC)

Código	Nombre	Factor
1	Ninguno	1
2	Parcial	0
3	Total	0

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

Valor_M2 = v_máximo - (((v_máximo - v_mínimo) / distancia_total) * DMax)

Donde:
v_máximo= valor máximo de la manzana
v_mínimo= valor mínimo de la manzana
Dmax= distancia al eje de valor mayor
Dmin= distancia al eje de valor menor
Distancia_total=Dmax+Dmin

ValorBase= Valor_M2 * AreaTotalPredio

FACTOR GRADO 2:
Fsb_2=(Fagua+Falc+Fenerg)/3

$Fvia_2$=Fvia

Fdu_2=(Fgdu+Fpa)/2

Fus_2=Σ(((Fus+Fuse)/2)*PorcentajeArea)

F_2=(((Fsb$_2$ +Fvia$_2$+ Fdu$_2$)/3)* Fus$_2$))*$FcorreccionGrado_2$

Donde: Fagua =FactorRedAgua

Falc=FactorRedAlcantarillado

Fenerg=FactorRedEnergiaElectrica

Fvia=FactorVia

Fgdu=ctorGradoDesarrolloUrbanistico

Fpa=factorPatrimonio

Fus=FactorUso

Fuse=FactorUsoEspecifico

FACTOR GRADO 3:

$Fil_3=(Fimp+Floc)/2$

$Frel_3=\Sigma(Frel*PorcentajeArea))$

$Ftsu_3=\Sigma(Ftsu*PorcentajeArea))$

$Fcf_3=(Ftop+Frel_3+Ftsu_3)/3)$

$Face_3=Face$

$$\mathbf{F_3=((Fil_3+ Face_3) /2)* Fcf_3)* FcorreccionGrado_3}$$

Donde:

Fimp =FactorImplantacion

Floc=FactorLocalizacion

Frel=FactorRelieve

Ftsu=FactorTipoSuelo

Ftop=FactorTopografia

Face=factorAceras

FACTOR GRADO 4:

$Fmeal_4=(Fmed+Falum)/2$

$$\mathbf{F_4=(((Fff+Finter+Fmeal_4)/3)*Ffor)* FcorreccionGrado_4}$$

Donde: Fmed =FactorMedidorDomiciliar

Falum=FactorAlumbrado

Fff=FactorFrenteFondo

Ffor=FactorFormaTerreno

FACTOR GRADO 5:
F_5=(((Frec+Ftel+Finter)/3)*Ftrans)* $FcorreccionGrado_5$

Donde: Frec =FactorRecoleccionBasura

Ftel=FactorRedTelefonica

Finter=FactorInternet

Ftrans=FactorTransporte

AvaluoTotalTerreno = [ValorBase * F2 * F3*F4 * F5] * FTamano * FRiesgos

(Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula**)**

2) Valor de edificaciones

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizará mediante un programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad, el GAD del cantón SIGSIG a través del sistema catastral urbano.
El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de la construcción se refiere al costo directo, es decir no intervienen los costos indirectos que están constituidos por administración y gastos generales, costos de financiamiento, imprevistos y utilidad del constructor.

En cada rango (piso registrado) se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1.- Se establece el precio por m2 según la tipología que está dada por los materiales que conforman la estructura de la edificación.
2.- Este Precio unitario multiplicado por el volumen de obra (área), da como resultado el Precio Base de la construcción x piso.
3.- A este precio base se lo multiplica por los factores de acabados y servicios según los materiales y tipo de instalaciones existentes y; además por el factor de terminados.
4.- Al resultado obtenido se lo deprecia por su antigüedad y por su estado (método de reposición).
5.- Finalmente el Valor Final es la sumatoria de los avalúos de cada piso, que se lo realizo con el proceso descrito en los puntos 1 al 4.

Cada edificación tiene su particularidad por diferentes condicionantes físicas, por lo que se definió los indicadores que inciden para la determinación del valor individual de cada edificación y se propone los coeficientes de afectación al costo de reposición.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Nombre Material	Valor	Factor Vigas	Factor Columnas	Factor Paredes	Factor Entrepiso	Factor Cubierta	Factor Acabados
NO TIENE	1	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,2
ADOBE	14	0,96	1,008	1,26	1,44	1	1,08
ALUMINIO	48,61	1,152	1,2096	1,82	1,56	1,6	1,44
ASBESTO- FIBRO CEMENTO	29,58	0,9504	0,99792	1,4	1,2	1	1,5
BAHAREQUE	22	1,056	1,1088	1,4	1,32	1	1,08
BALDOSA	27,28	1,152	1,2096	1,82	1,56	1,4	1,44
BLOQUE	35	1,056	1,1088	1,5	1,464	1	1,2
CAÑA	7	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,26
CEMENTO	30	1,056	1,1088	1,38	1,5	1,25	1,32
CERÁMICA	35	1,248	1,3104	1,96	1,68	1,5	1,56
HIERRO	40	1,152	1,2096	1,34	1,32	1,4	1,44
HORMIGÓN ARMADO	65	1,152	1,15	1,6	1,5	1,45	1,44
LADRILLO	42	1,152	1,2096	1,5	1,5	1,25	1,32
MADERA	25	1,056	1,008	1,37	1,2	1	1,2
PAJA/PALMA	5	0,96	1,008	1,4	1,2	1	0,96
PARQUET	16,7	1,248	1,3104	1,82	1,5	1	1,32
PIEDRA	28	1,152	1,2096	1,75	1,5	1,3	1,32
TEJA	30	0,96	1,008	1,54	1,2	1,15	1,32
TIERRA	10	0,96	1,008	1,26	1,2	1	1,08
VINIL	37	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,476
YESO	10,72	0,96	1,008	1,4	1,32	1	1,344
ZING	13,07	0,96	1,008	1,4	1,14	1,1	1,2
OTRO	15	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,2

TEJA VIDRIADA	26,9	0,96	1,008	1,4	1,2	1,2	1,56
PLYCENT	15,35	0,96	1,008	1,4	1,44	1,3	1,56
MADERA FINA	34	1,248	1,3104	1,89	1,62	1,4	1,62
TEJA COMÚN	22	0,96	1,008	1,4	1,2	1,15	1,2
TAPIAL	18	0,96	1,008	1,4	1,2	1	1,32
MÁRMOL	55	1,44	1,512	2,24	1,92	1,6	1,716
DUELA	17	1,056	1,1088	1,75	1,5	1,2	1,5
TABLA	10	1,056	1,008	1,4	1,2	1	1,2
HIERRO-MADERA	28	1,248	1,26	1,68	1,44	1,2	1,5
MADERA MALLA	30	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,1	1,26
ARENA-CEMENTO	20	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,1	1,32
AZULEJO	33	0,96	1,008	1,75	1,5	1,3	1,464
FIBRA	85	1,92	2,016	2,8	2,4	2	1,848
TEJUELO	19	1,056	1,008	1,68	1,32	1,1	1,44
HORMIGÓN SIMPLE	60	1,056	1,1088	1,54	1,32	1,2	1,2
SIN INFORMACIÓN	1	1	1	1	1	1	1
ETERNIT	15	0,96	1,008	1,4	1,2	1,1	1,32

El avalúo comercial individual de las edificaciones está afectado por dos condicionantes.

AvalúoPisoConstrucción = (ValorM2Construcción * áreaPiso)*FactorTamaño * FactorTerminados

Avalúo Final Piso = (AvalúoPisoConstrucción) * (((factorAcabados + factorInstalaciones) / 2) * factorEstado) * depreciación

Avaluó Total Construcción= Sumatoria de Avaluos de Cada Piso

COEFICIENTES DE AFECTACIÓN DE LA VALOR DE LA EDIFICACIÓN

DEPRECIACIÓN DE LA VIDA ÙTIL DE LA EDIFICACIÒN)

El coeficiente aplicable para la afectación por la edad en años de la construcción se basa en la edad cronológica de la misma, el cuadro siguiente indica los factores de modificación del valor de la edificación por la edad en años.

Desde (años)	Hasta (años)	Factor
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.60
40	50	0.55
Mas de 50		0.49

ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes:

Bueno: es la edificación cuya estructura, paredes y cubierta no presentan daño visible.

Regular: es aquella que presenta objetivamente fallas parciales ya sea en su estructura, paredes y/o cubierta.

Malo: deterioro a las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan daños visibles motivo de reparación.

Obsoleto: Total deterioro a las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan inminente posibilidad de desmoronamiento o colapso.

Código	Nombre	Factor
01	BUENO	1
02	REGULAR	0.87
03	MALO	0.6
04	OBSOLETO	0.3
05	EN CONSTRUCCION	0.1

OTROS FACTORES DE MODIFICACIÓN DE VALOR DE LAS EDIFICACIÓNES

Factor Tamaño

Desde (m2)	Hasta(m2)	Factor
0	120	1
120	210	0.92
Mayor a 210		0.82

Factor Nro de Baños

Código	Nombre	Factor
01	NO TIENE BAÑOS	0.7
02	TIENE 1 BAÑOS	0.92
03	Tiene 2 Baños	1
04	TIENE 3 BAÑOS	1.1
05	TIENE 4	1.3
06	MAS DE 4	1.5
07	MEDIO BAÑO	0.8
08	LETRINA	0.83
09	COMUN	0.9

Factor Instalaciones Especiales

Código	Nombre	Factor
01	NO TIENE	1
02	ASCENSOR	3
03	PISCINA	2.5
04	SAUNA-TURCO	1.4
05	SAUNA-TURCO	1.4
06	BARBACOA	1.2
07	CANCHA FUTBOL PEQUENA CES	3.2
08	CANCHA INDOOR CEMENTO	2.4
09	CANCHA DE VOLEYBALL	2
10	CANCHA DE TENIS	2.4

Factor Instalaciones Sanitarias

Código	Nombre	Factor
01	NO TIENE	0.4
02	POZO CIEGO	0.55
03	AGUAS SERVIDAS	0.8
04	AGUAS LLUVIAS	0.9
05	RED COMBINADA	1

Factor Instalaciones Eléctricas

Código	Nombre	Factor
01	NO TIENE	0.8
02	ALAMBRE EXTERIOR	0.93
03	TUBERIA EXTERIOR	0.96
04	EMPOTRADOS	1

Factor Terminados

Código	Nombre	Factor
01	De Lujo	1.2
02	Muy Buenos	1
03	Normal	0.9
04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No Tiene	0.5

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

Art. 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata**; y,

b) Propiedades Obsoletas: El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo conlo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación.**

Art. 30.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de CERO PUNTO CINCO POR MIL (0.5x1000)

Art. 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por elArt. 505 del COOTAD.

Art. 33.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

Art. 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 35.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

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

De igual manera, **los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio**, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos, recargos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V
IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 36.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 37.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 38.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 39.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 40.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- El plano del valor de la tierra,

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

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

Art. 41.- Elementos de Valoración de los predios rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 42.- De la actualización del avalúo de los predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Art. 43.- Del avalúo de los predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones1:

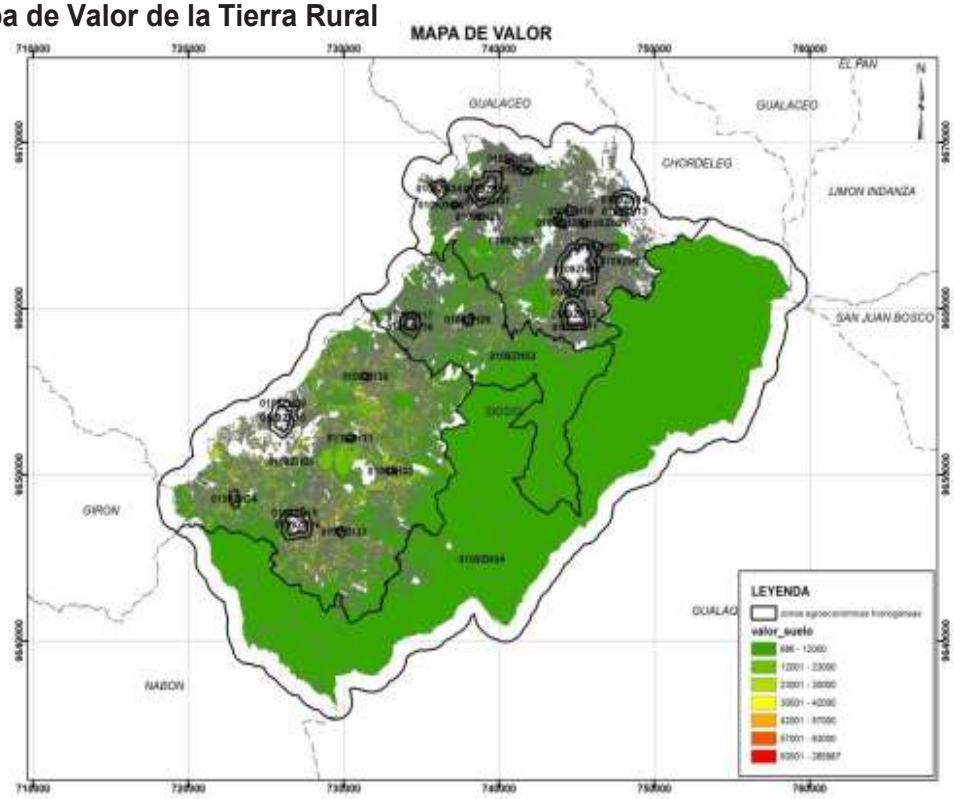
Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad ainfraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea deacuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left(\sum((S_1 \times P_1 \times IPC) + (S_2 \times P_2 \times IPC) + \cdots + (S_n \times P_n \times IPC)\right)$$

1 Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

Dónde:
A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
$S_{1..n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas
$P_{1..n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea ($USD/ha)
IPC = índice de precio al consumidor

Mapa de Valor de la Tierra Rural



Anexo 2 Matriz de Valor del Suelo Rural

a.2 Predios con uso alternativo al agrario. - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Nombre de la Cobertura	0109ZH01. Valor/ha	0109ZH02. Valor/ha	0109ZH03. Valor/ha	0109ZH04. Valor/ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	20300	10100	20300	10100
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	25300	15200	25300	12200
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	30400	20300	30400	14200
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	35500	25300	35500	16200
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	40500	30400	40500	18200
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	45600	35500	45600	20300
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	50700	40500	50700	22300
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	55700	45600	55700	24300
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	60800	50700	60800	26400

Nombre de la Cobertura	0109ZH05. Valor/ha	0109ZH06. Valor/ha	0109ZH07. Valor/ha	0109ZH08. Valor/ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	30450	35525	28420	29435
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	37950	44275	35420	36685
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	45600	53200	42560	44080
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	53250	62125	49700	51475
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	60750	70875	56700	58725
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	68400	79800	63840	66120
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	76050	88725	70980	73515
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	83550	97475	77980	80765
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	91200	106400	85120	88160

Nombre de la Cobertura	0109ZH09. Valor/ha	0109ZH10. Valor/ha	0109ZH11. Valor/ha	0109ZH12. Valor/ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	26390	27405	24360	25375
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32890	34155	30360	31625
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	39520	41040	36480	38000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	46150	47925	42600	44375
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	52650	54675	48600	50625
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	59280	61560	54720	57000
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	65910	68445	60840	63375
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	72410	75195	66840	69625
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	79040	82080	72960	76000

Nombre de la Cobertura	0109ZH13. Valor Ha	0109ZH14. Valor Ha	0109ZH15. Valor Ha	0109ZH16. Valor Ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	24360	25375	22330	23345
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	30360	31625	27830	29095
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	36480	38000	33440	34960
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	42600	44375	39050	40825
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	48600	50625	44550	46575
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	54720	57000	50160	52440
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	60840	63375	55770	58305
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	66840	69625	61270	64055
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	72960	76000	66880	69920
Nombre de la Cobertura	**0109ZH17. Valor Ha**	**0109ZH18. Valor Ha**	**0109ZH19. Valor Ha**	**0109ZH20. Valor Ha**
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	10605	11110	30450	30450
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	15960	16720	37950	37950
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	21315	22330	45600	45600
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	26565	27830	53250	53250
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	31920	33440	60750	60750
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	37275	39050	68400	68400
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	42525	44550	76050	76050
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	47880	50160	83550	83550
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	53235	55770	91200	91200

Nombre de la Cobertura	0109ZH21. Valor Ha	0109ZH22. Valor Ha	0109ZH23. Valor Ha	0109ZH24. Valor Ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	30450	30450	30450	28420
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	37950	37950	37950	35420
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	45600	45600	45600	42560
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	53250	53250	53250	49700
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	60750	60750	60750	56700

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	68400	68400	68400	63840
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	76050	76050	76050	70980
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	83550	83550	83550	77980
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	91200	91200	91200	85120

Nombre de la Cobertura	0109ZH25. Valor Ha	0109ZH26. Valor Ha	0109ZH27. Valor Ha	0109ZH28. Valor Ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	28420	28420	28420	28420
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	35420	35420	35420	35420
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	42560	42560	42560	42560
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	49700	49700	49700	49700
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	56700	56700	56700	56700
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	63840	63840	63840	63840
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	70980	70980	70980	70980
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	77980	77980	77980	77980
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	85120	85120	85120	85120

Nombre de la Cobertura	0109ZH29. Valor Ha	0109ZH30. Valor Ha	0109ZH31. Valor Ha	0109ZH32. Valor Ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	10605	21315	26390	26390
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	15960	26565	32890	32890
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	21315	31920	39520	39520
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	26565	37275	46150	46150
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	31920	42525	52650	52650
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	37275	47880	59280	59280
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	42525	53235	65910	65910
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	47880	58485	72410	72410
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	53235	63840	79040	79040

Nombre de la Cobertura	0109ZH33. Valor Ha	0109ZH34. Valor Ha
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	22330	22330
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	27830	27830
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	33440	33440
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	39050	39050
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	44550	44550
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	50160	50160
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	55770	55770
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	61270	61270
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	66880	66880

Factores de aumento o reducción del valor del terreno. - Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego:

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.3
OCASIONAL	1.05
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1
2	5 - 10	SUAVE	1
3	10 - 20	MEDIA	0.95
4	20 - 35	FUERTE	0.80
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.75
6	45 - 70	ESCARPADA	0.75
7	> 70	ABRUPTA	0.70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\Sigma(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \cdots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Dónde:
FP = Factor de Pendiente del Predio
$A_{1\cdots n}$ = Área de Intersección
$fp_{1\cdots n}$= Factor pendiente del área de intersección
A_t= Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0.95
FIN DE PRODUCCION	0.85
NO APLICA	1

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden:

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1.20
2	ALTA	1.10
3	MODERADA	0.95
4	REGULAR	0.80
5	BAJA	0.70
6	MUY BAJA	0.60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \cdots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:
FA = Factor de Accesibilidad del Predio
A_1 = Área de Intersección
fp = Factor Accesibilidad
A_t= Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0.95
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1.40	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demérito	0.60	

b) El valor de las edificaciones y de reposición
b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado ($USD/m2), que se indican a continuación:

COSTO DE MATERIALES

CODIGO	*DESCRIPCION*	*UNIDAD*	*PRECIO UNITARIO*
101	*Agua*	*m3*	$ 2,00
103	*Cemento*	*Kg*	$ 0,14
104	*Ripio Minado*	*m3*	$ 13,33
105	*Polvo de piedra*	*m3*	$ 16,08

111	Acero de refuerzo f'y = 4200 Kg/cm2	Kg	$ 0,99
125	Piedra Molón	m3	$ 5,50
132	Clavos	Kg	$ 2,00
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	$ 16,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	$ 4,50
149	Columna de caña guadua	M	$ 1,50
152	Pared de madera rustica	m2	$ 8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	$ 100,00
155	Zinc	m2	$ 2,45
156	Galvalumen	m2	$ 13,40
157	Steel Panel	m2	$ 4,83
158	Adobe común	U	$ 0,60
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	$ 9,00
161	Arena Fina	m3	$ 11,67
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	$ 0,40
165	Eternit	m2	$ 7,94
166	Ardex	m2	$ 3,64
167	Duratecho	m2	$ 6,65
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	$ 6,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	$ 5,00
172	Plastico Reforzado	m2	$ 3,20
173	Policarbonato	m2	$ 10,00
176	Bahareque	m2	$ 4,00
177	Latilla de caña	m2	$ 2,20
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	$ 1,00
209	Alfajia	m	$ 1,50
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	$ 1,00
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	$ 1,00
214	Teja Lojana o Cuencana	U	$ 0,49
215	Tira eucalipto	U	$ 0,60
216	Tirafondo	U	$ 0,50
240	Ladrillo Jaboncillo	U	$ 0,38
252	Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	$ 41,50
249	Geomembrana HDPE 1000	m2	$ 4,94

MANO DE OBRA

CODIGO	TRABAJADOR	JORNAL REAL
1000	Peón	3,58
1004	Ay. de fierrero	3,62
1005	Ay. de carpintero	3,62
1011	Albañil	3,62
1014	Fierrero	3,62
1023	Maestro de obra	4,01
1024	Chofer tipo D	5,26

1028	Carpintero	3,62
1037	Ay. De soldador	3,62
1038	Operador de Retroexcavadora	4,01
1051	Maestro estructura especializado	4,01
1056	Maestro Soldador	4,01
1057	Maestro Aluminero	4,01
1058	Ay. Aluminero	3,62
1062	Ay. Especializado	3,62
1065	Instalador de perfileria aluminio	3,82

EQUIPO Y MAQUINARIA

CODIGO	DESCRIPCION	COSTO HORA
2000	Herramienta menor	$ 0,50
2001	Compactador mecánico	$ 5,00
2002	Volqueta 12 m3	$ 25,00
2003	Concretera 1 Saco	$ 5,00
2006	Vibrador	$ 4,00
2010	Andamios	$ 2,00
2013	Retroexcavadora	$ 25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	$ 2,00
2055	Taladro Peq.	$ 1,50
2058	Camión Grua	$ 20,00

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a\right)$$

Dónde:
V_r = Valor actualizado de la construcción
P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m2)
P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados ($USD/m2)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los

factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Dónde:
V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados
V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica ($USD)
f_t = Factor total
f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura
f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.
f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2021

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	**VALOR (CI)**
Tradicional – básico	0,1
Económico	0,15
Bueno	0,2
Lujo	0,25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	76,39	79,87	83,34	86,81
2	Acero	75,31	78,73	82,15	85,58
3	Aluminio	93,47	97,71	101,96	106,21
4	Madera con tratamiento periódico	58,74	61,41	64,08	66,75
5	Paredes Soportantes	33,41	34,93	36,45	37,97
9	Otro	16,70	17,46	18,22	18,98
10	Madera	19,20	20,07	20,94	21,81

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	44,69	46,72	48,76	50,79
2	Ladrillo o Bloque	23,39	24,45	25,52	26,58
3	Piedra	30,97	32,38	33,79	35,20
4	Madera	12,48	13,05	13,61	14,18
5	Metal	28,45	29,74	31,03	32,32
6	Adobe o Tapia	29,26	30,59	31,92	33,25
7	Bahareque - Caña Revestida	12,48	13,05	13,61	14,18
8	Caña	12,48	13,05	13,61	14,18
9	Aluminio o Vidrio	159,81	167,07	174,34	181,60
10	Plástico o Lona	7,50	7,84	8,18	8,52
99	Otro	3,75	3,92	4,09	4,26

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CODIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONOMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	54,32	56,79	59,26	61,73
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	23,68	24,76	25,83	26,91
3	Teja	23,68	24,76	25,83	26,91
4	Zinc	14,26	14,90	15,55	16,20
5	Otros Metales	71,50	74,75	78,00	81,25
6	Palma, Paja	18,98	19,84	20,71	21,57
7	Plastico, policarbonato y similares	16,93	17,70	18,47	19,24
9	Otro	7,13	7,45	7,78	8,10

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
Factor acabado básico-tradicional	0,19
Factor acabado económico	0,35
Factor acabado bueno	0,46
Factor acabado lujo	0,55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t}\right) + \left(\frac{E}{V_t}\right)^2\right) \times 0.50\right] \times C_h$$

Dónde:
f_d = Factor depreciación
E = Edad de la estructura
V_t = Vida útil del material predominante de la estructura
C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor	Descripción
Malo	0,474	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0,819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Bueno	1	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Tabla Factores de Estado de Conservación

VIDA UTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	**CANTONAL**
Hormigón armado	80,00
Acero	80,00
Aluminio	60,00
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20,00
Paredes soportantes	50,00
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	50,00
Otro	40,00

TABLA DE FACTORES DE USO

Calificación	Factor por uso
Sin uso	1.00
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.975
Sala de máquinas o equipos	0.90
Salas de poscosecha	0.90
Administración	0.975
Industria	0.90
Artesanía, mecánica	0.95
Comercio o servicios privados	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.975
Educación	0.90
Cultura	0.975
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95
Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.975
Indefinido/otro	0.95

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

TABLA DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES

VALORES EN US$ POR m² ***CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES / MATERIALES***	Hormigón	Ladrillo Bloque	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	*56,12*	*56,12*	*48,10*	*55,63*	*32,79*	*25,16*	*16,44*					*48,10*
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	*56,12*	*56,12*	*48,10*	*55,63*	*32,79*	*25,16*	*16,44*					*48,10*
SALA DE ORDEÑO	*56,12*	*56,12*	*48,10*	*55,63*	*32,79*	*25,16*	*16,44*					*48,10*
GALPON AVICOLA	*56,12*	*56,12*	*48,10*	*55,63*	*32,79*	*25,16*	*16,44*					*48,10*
PISCINAS (camarón/piscícola)	*11,27*											
ESTANQUE O RESERVORIO	*20,72*							*20,72*				
INVERNADEROS								*5,98*	*7,21*	*5,67*	*4,74*	*3,62*
TENDALES	*30,37*											

Art. 44.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 45.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 46.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

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

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

Art. 47.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza.

Art. 48.- Tarifa del impuesto predial rural. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de CERO PUNTO VEINTICINCO POR MIL (0.25x1000)

Art. 49.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro**

del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza se deroga todas las Ordenanzas y Resoluciones que se la opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL. - VIGENCIA- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y página web institucional; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2026-2027.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sígsig, el día 24 de diciembre 2025.

Firmado electrónicamente por:
HOLGER DAVID DUCHITANGA MOROCHO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. David Duchitanga Morocho
ALCALDE DEL CANTON SÍGSIG

Firmado electrónicamente por:
PAUL ALEXANDER MEJIA SARMIENTO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Paul Alexander Mejía Sarmiento
SECRETARIO
CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Sígsig, en primer debate en sesión extraordinaria del 15 de diciembre de 2025 y, en segundo debate en sesión ordinaria del 24 de diciembre de 2025.

Sígsig, a los 24 días del mes de diciembre de 2025.

Firmado electrónicamente por:
PAUL ALEXANDER MEJIA SARMIENTO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Paul Alexander Mejía Sarmiento
SECRETARIO
CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG

LA SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG: Sígsig, a los 24 días del mes de diciembre de 2025, de conformidad con lo que dispone el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la presente **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 para el bienio 2026 -2027** al Abg. David Duchitanga, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sígsig, para su respectiva sanción.

Firmado electrónicamente por:
PAUL ALEXANDER MEJIA SARMIENTO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Paul Alexander Mejía Sarmiento
SECRETARIO
CONCEJO MUNICIPAL DE SÍGSIG

ALCALDÍA DE SÍGSIG: Recibo la presente ordenanza que antecede, en tres ejemplares, a las 12h10 del 24 diciembre de 2025.

Firmado electrónicamente por:
HOLGER DAVID DUCHITANGA MOROCHO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. David Duchitanga
ALCALDE DE SÍGSIG

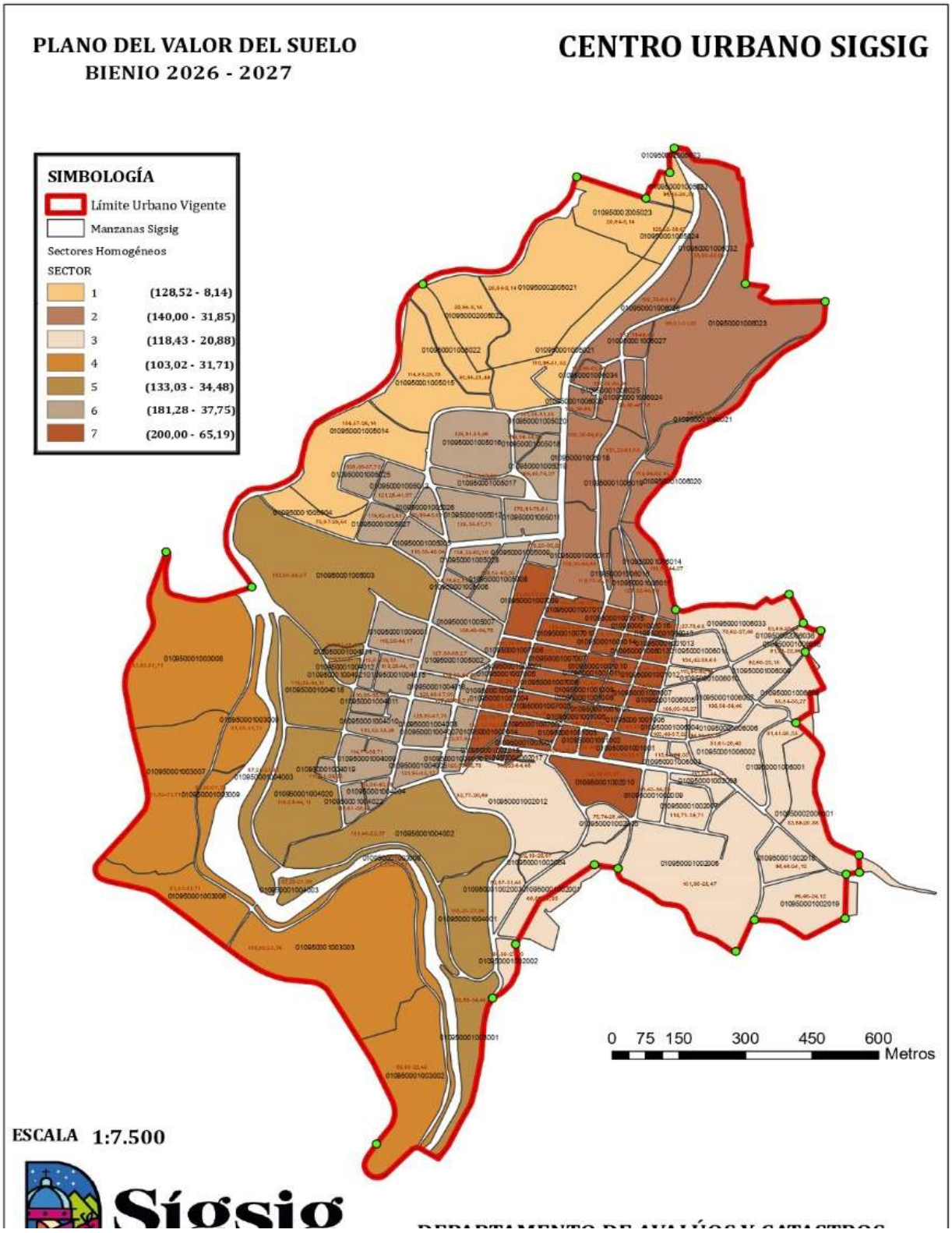
ALCALDÍA DE SÍGSIG: Sígsig, 24 diciembre de 2025. **VISTOS:** De conformidad con lo que dispone el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, **SANCIONO** la presente **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2026 -2027,** que antecede, y ordeno su publicación por los medios señalados en la ley.

Firmado electrónicamente por:
HOLGER DAVID DUCHITANGA MOROCHO
Validar únicamente con FirmaEC

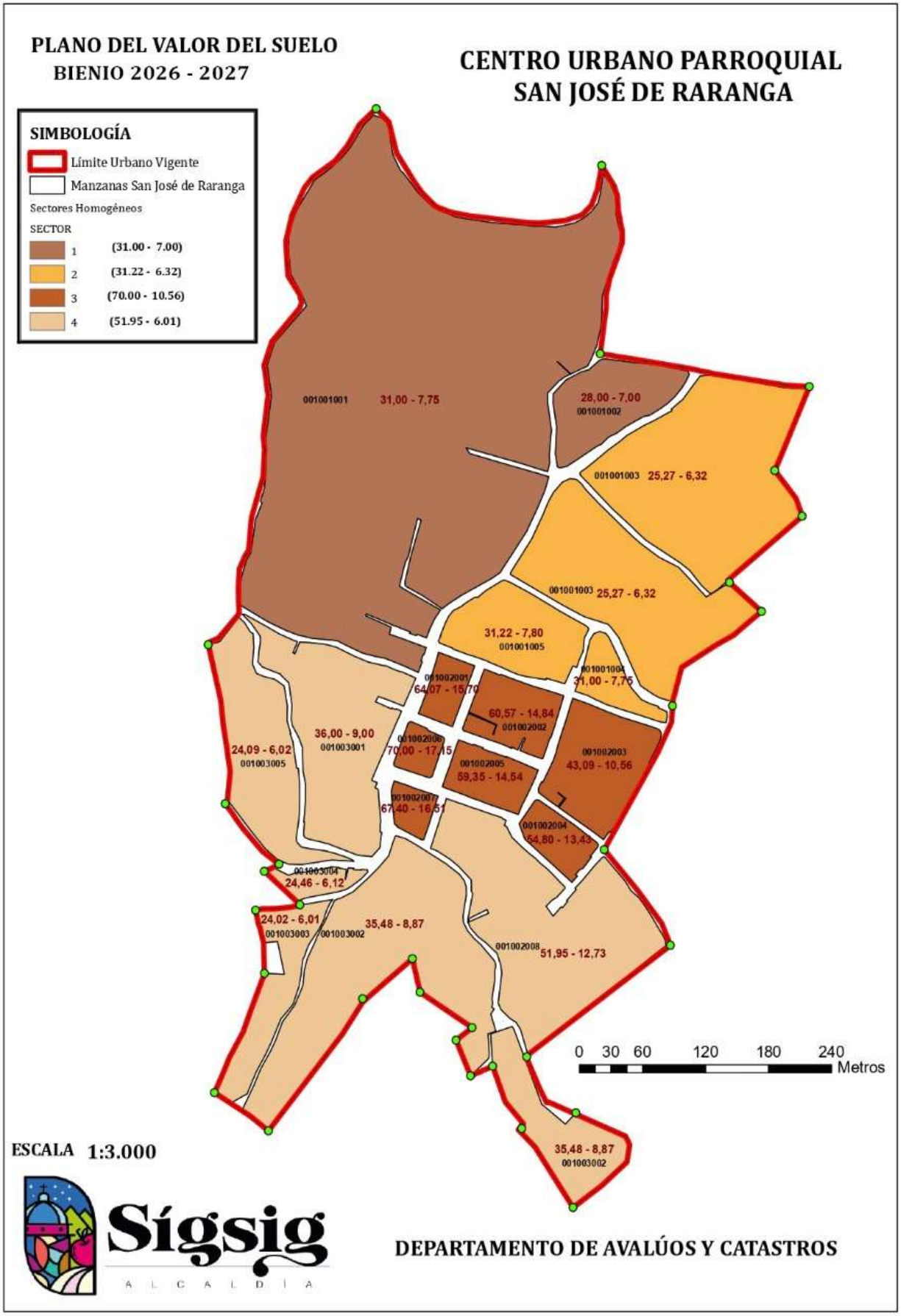
Abg. David Duchitanga
ALCALDE DE SÍGSIG

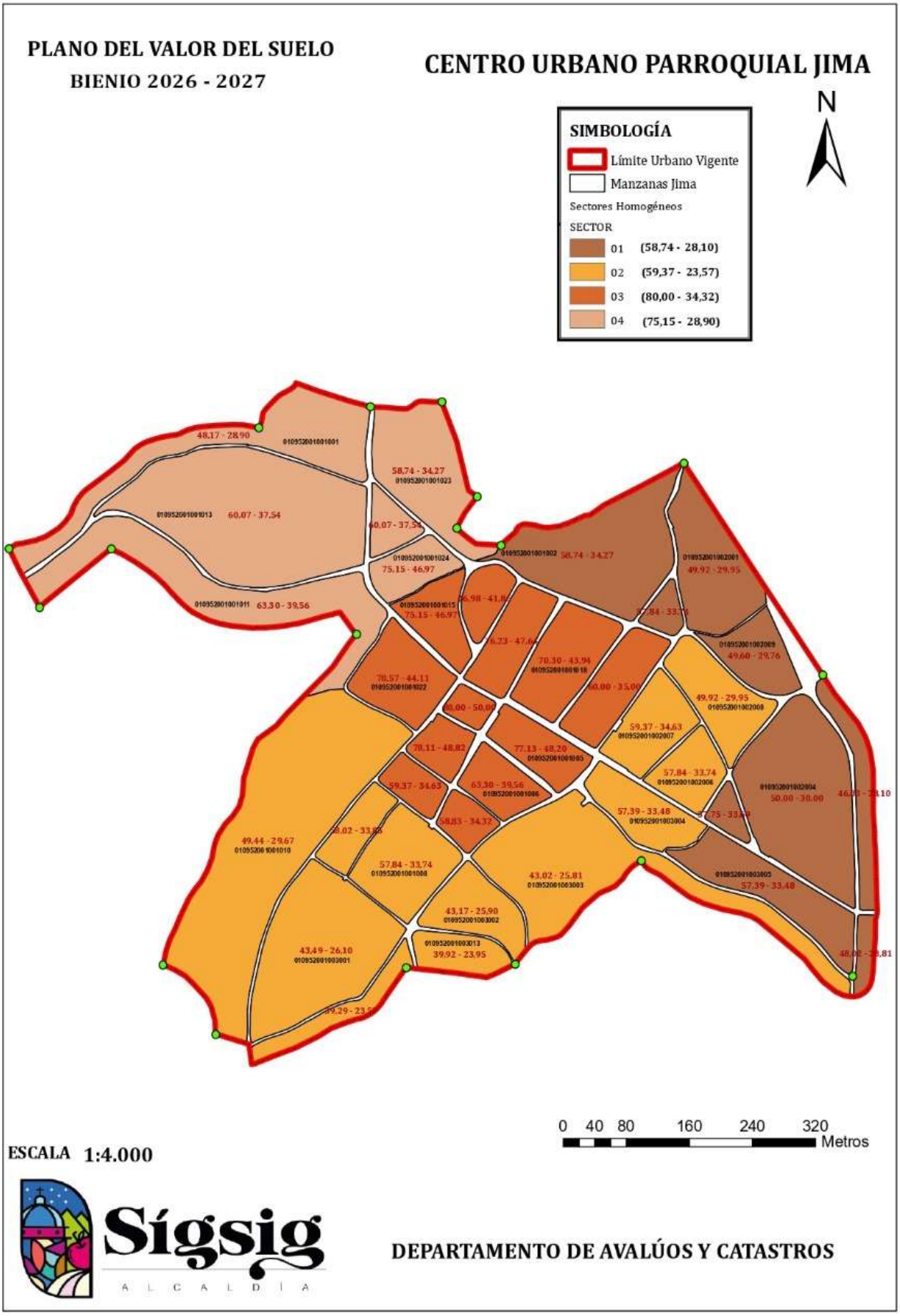
ANEXOS

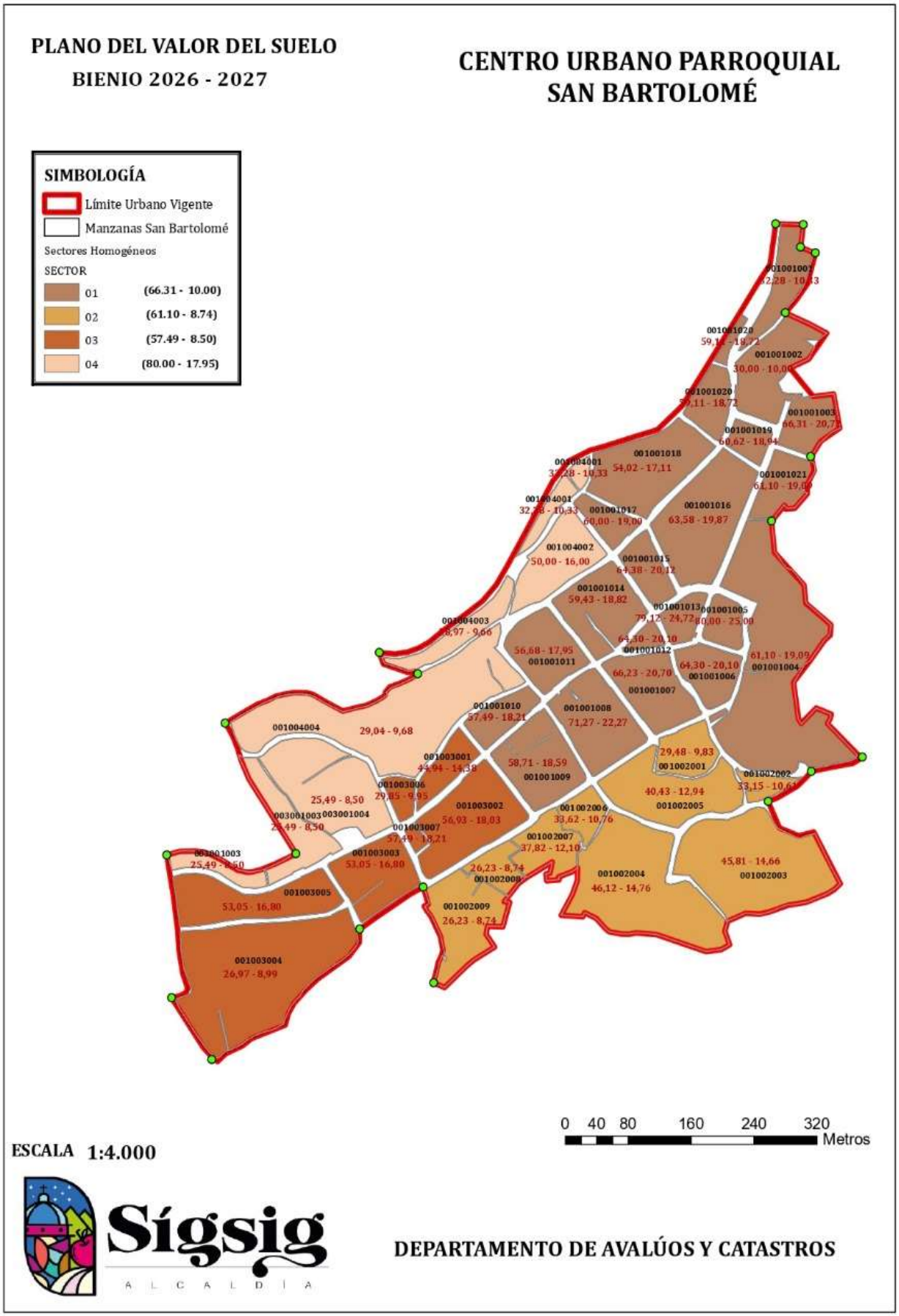
ANEXO 1. MAPAS SECTORES HOMOGÉNEOS ÁREA URBANA




PLANO DEL VALOR DEL SUELO
BIENIO 2026 - 2027
CENTRO URBANO PARROQUIAL LUDO
N
SIMBOLOGÍA
Manzanas Ludo
Límite Urbano Vigente
Manzanas Ludo
Sectores Homogéneos
SECTOR
01 (60,00- 7.13)
0109540010010003
57,56 - 28,78
60,00 - 30,00
0109540010010008
0109540010010004 50,17 - 25,09
36,13 - 18,07
0109540010010002
0109540010010005
43,74 - 21,87
0109540010010006
42,86 - 21,43
0109540010010001
40,34 - 20,17
0109540010010007
41,60 - 20,80
0109540010030001
14,26 - 7,13
39,09 - 19,54
0109540010010010
0109540010010009
37,39 - 18,69
0109540010010012
38,87 - 19,43
37,61 - 18,81
0109540010010011
0 20 40 80 120 160
Metros
ESCALA 1:2.000
Síggsig
ALCALDÍA
DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS

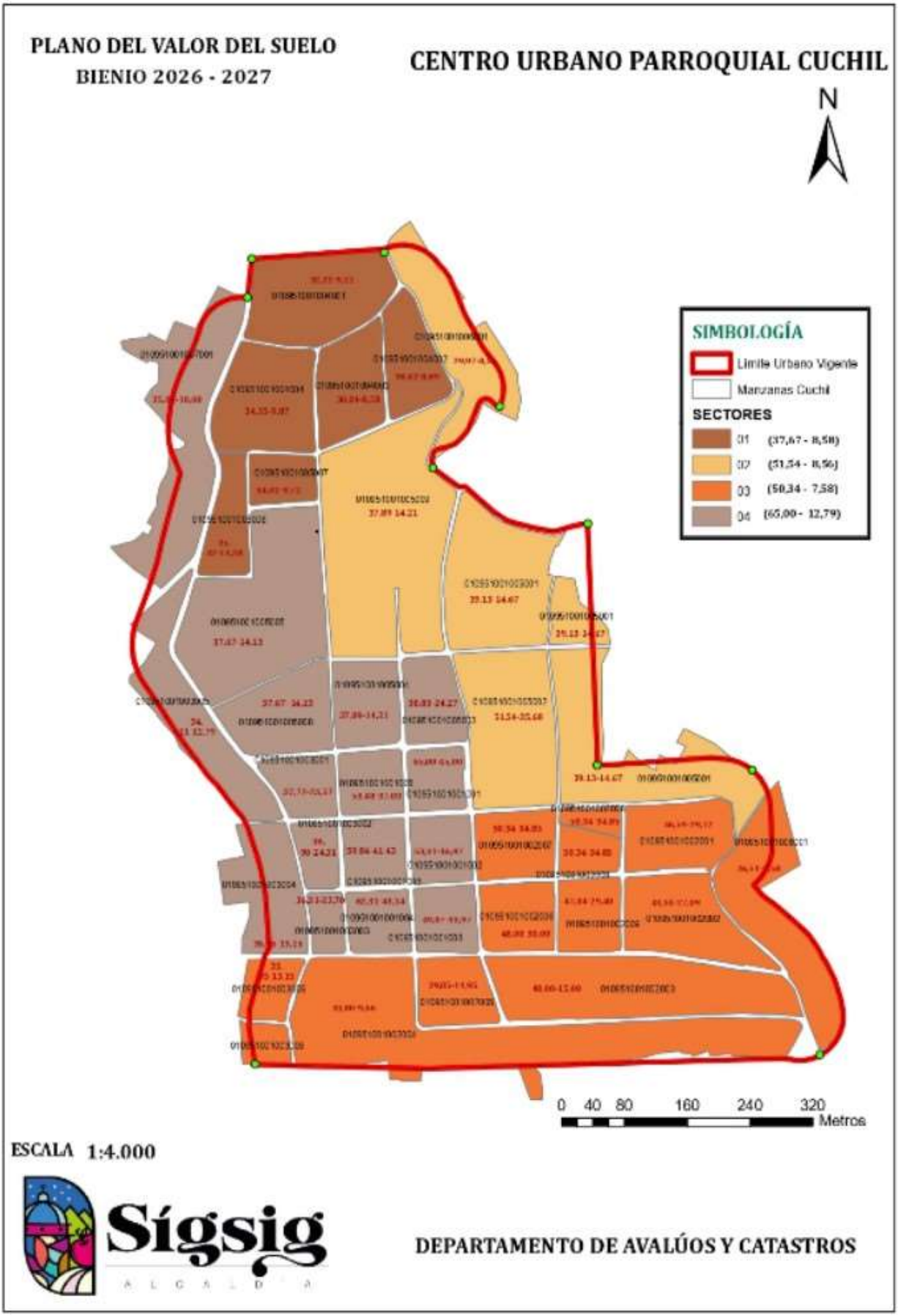

PLANO DEL VALOR DEL SUELO
BIENIO 2026 - 2027
CENTRO URBANO PARROQUIAL
SAN JOSÉ DE RARANGA
SIMBOLOGÍA
Límite Urbano Vigente
Manzanas San José de Raranga
Sectores Homogéneos
SECTOR
1 (31.00 - 7.00)
2 (31.22 - 6.32)
3 (70.00 - 10.56)
4 (51.95 - 6.01)
001001001 31,00 - 7,75
28,00 - 7,00
001001002
001001003 25,27 - 6,32
001001003 25,27 - 6,32
31,22 - 7,80
001001005
001001004
31,00 - 7,75
001002001
64,07 - 15,70
60,57 - 14,84
001002002
36,00 - 9,00
001003001
24,09 - 6,02
001003005
001002006
70,00 - 17,15
001002005
59,35 - 14,54
001002003
43,09 - 10,56
001002007
67,40 - 16,51
001002004
64,80 - 13,42
001003004
24,46 - 6,12
24,02 - 6,01
001003003
001003002
35,48 - 8,87
001002008
51,95 - 12,73
0 30 60 120 180 240
Metros
ESCALA 1:3.000
35,48 - 8,87
001003002
Sígsig
ALCALDÍA
DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS


PLANO DEL VALOR DEL SUELO
BIENIO 2026 - 2027
CENTRO URBANO PARROQUIAL JIMA
N
SIMBOLOGÍA
Límite Urbano Vigente
Manzanas Jima
Sectores Homogéneos
SECTOR
01 (58,74 - 28,10)
02 (59,37 - 23,57)
03 (80,00 - 34,32)
04 (75,15 - 28,90)
0 40 80 160 240 320
Metros
ESCALA 1:4.000
Síggsig
ALCALDÍA
DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS


PLANO DEL VALOR DEL SUELO
BIENIO 2026 - 2027
CENTRO URBANO PARROQUIAL
SAN BARTOLOMÉ
SIMBOLOGÍA
Límite Urbano Vigente
Manzanas San Bartolomé
Sectores Homogéneos
SECTOR
01 (66.31 - 10.00)
02 (61.10 - 8.74)
03 (57.49 - 8.50)
04 (80.00 - 17.95)
0 40 80 160 240 320
Metros
ESCALA 1:4.000
Sígsig
ALCALDÍA
DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS

PLANO DEL VALOR DEL SUELO
BIENIO 2026 - 2027

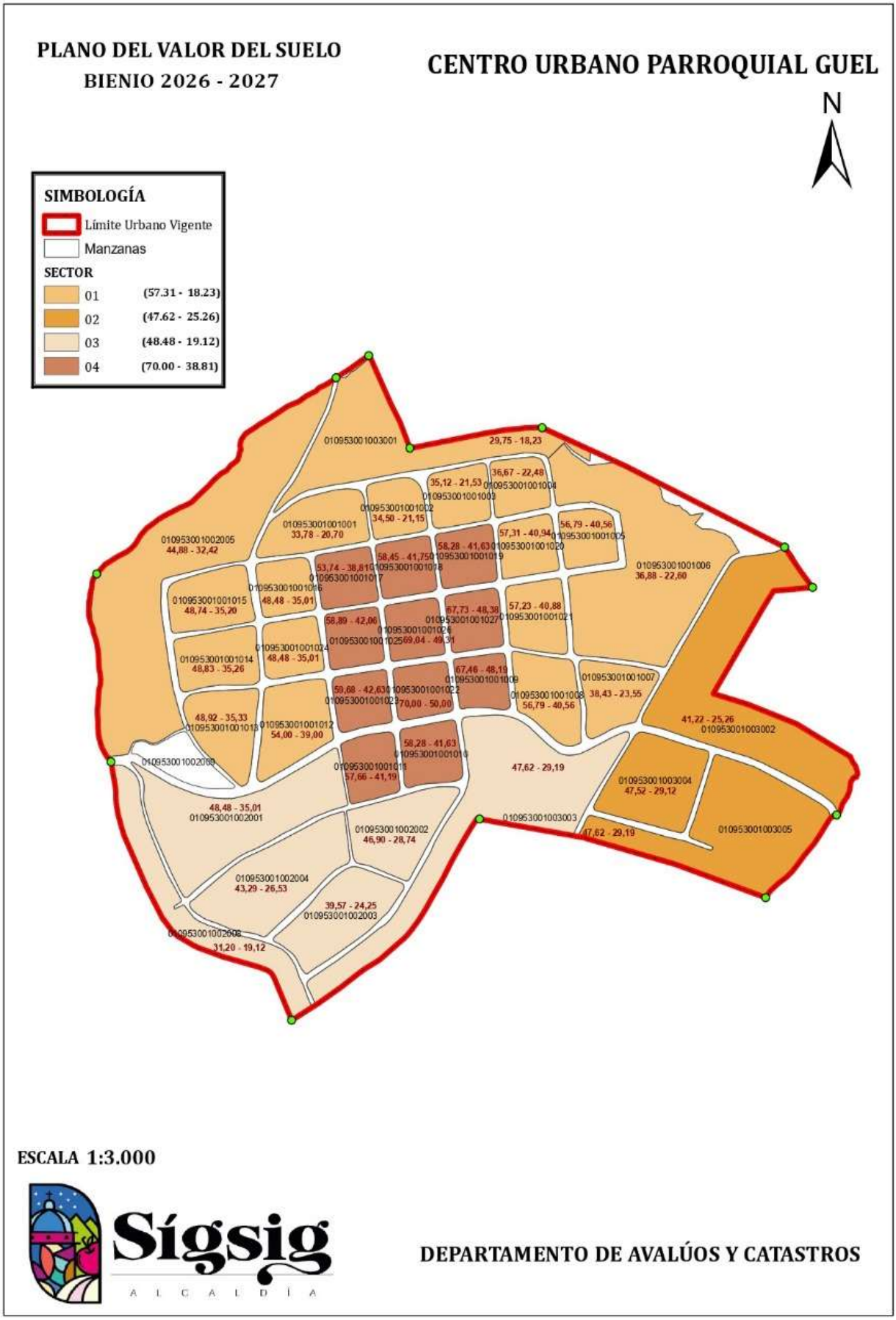
CENTRO URBANO PARROQUIAL CUCHIL



ESCALA 1:4.000

Sígsig
ALCALDÍA

DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS


PLANO DEL VALOR DEL SUELO
BIENIO 2026 - 2027
CENTRO URBANO PARROQUIAL GUEL
N
SIMBOLOGÍA
Límite Urbano Vigente
Manzanas
SECTOR
01 (57.31 - 18.23)
02 (47.62 - 25.26)
03 (48.48 - 19.12)
04 (70.00 - 38.81)
0109530010003001
29,75 - 18,23
36,67 - 22,48
0109530010004
35,12 - 21,53
0109530010003
0109530010002
34,50 - 21,15
0109530010001
33,78 - 20,70
0109530010002005
44,88 - 32,42
56,79 - 40,56
0109530010025
57,31 - 40,94
0109530010020
58,28 - 41,63
0109530010019
58,45 - 41,75
0109530010018
53,74 - 38,81
0109530010017
0109530010006
36,88 - 22,60
0109530010016
48,48 - 35,01
0109530010015
48,74 - 35,20
57,23 - 40,88
0109530010021
57,73 - 48,38
0109530010027
58,89 - 42,06
0109530010026
0109530010024
48,48 - 35,01
0109530010025
69,04 - 49,31
0109530010014
48,83 - 35,26
67,46 - 48,19
0109530010009
0109530010007
38,43 - 23,55
0109530010008
56,79 - 40,56
0109530010022
50,68 - 42,63
0109530010023
70,00 - 50,00
48,92 - 35,33
0109530010013
0109530010012
54,00 - 39,00
41,22 - 25,26
0109530010003002
58,28 - 41,63
0109530010010
0109530010011
57,66 - 41,19
47,62 - 29,19
0109530010003004
47,52 - 29,12
48,48 - 35,01
0109530010002001
0109530010003003
47,62 - 29,19
0109530010003005
0109530010002002
46,90 - 28,74
0109530010002004
43,29 - 26,53
39,57 - 24,25
0109530010002003
0109530010002008
31,20 - 19,12
ESCALA 1:3.000
Síggsig
ALCALDÍA
DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS

Anexo 2: MATRIZ DE VALOR

Agregaciones	0109ZH01		0109ZH02		0109ZH03		0109ZH04		0109ZH05		0109ZH06	
	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	50700	0	38000	0	45600	0	12700	0	76050	0	88725	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	3800	0	5100	0	12700	0	1300	0	5700	0	6650	0
BANANO	20300	21300	0	0	0	0	0	0	30450	31950	35525	37275
CAÑA DE AZÚCAR	20300	21300	0	0	0	0	0	0	30450	31950	35525	37275
CHAPARRAL - PAJONAL	700	0	600	0	600	0	500	0	1050	0	1225	0
CICLO CORTO	20300	25300	15200	16200	25300	30400	12700	13700	30450	37950	35525	44275
CONÍFERAS MADERABLES	6300	7300	6300	7300	6300	7300	3800	4800	9450	10950	11025	12775

FLOR SIN PROTECCIÓN	20300	21300	0	0	25300	26300	0	0	30450	31950	35525	37275
FORESTAL DIVERSOS USOS	3800	4800	3800	4800	3800	4800	0	0	5700	7200	6650	8400
FORESTAL MADERABLE	6300	7300	6300	7300	6300	7300	3800	4800	9450	10950	11025	12775
FORESTAL NO COMERCIALES	3800	4800	0	0	3800	4800	0	0	5700	7200	6650	8400
FRUTALES PERMANENTES	76000	126700	38000	39000	50700	51700	0	0	114000	190050	133000	221725
FRUTALES SEMIPERMANENTES	30400	50700	38000	39000	50700	51700	0	0	45600	76050	53200	88725
HUERTA	20300	25300	12700	17700	12700	13700	0	0	30450	37950	35525	44275
OTRAS (COBERTURAS	20300	25300	15200	16200	25300	26300	0	0	30450	37950	35525	44275

VEGETALES)												
OTRAS AREAS	50700	0	38000	0	45600	0	12700	0	76050	0	88725	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	76000	77000	0	0	0	0	0	0	114000	115500	133000	134750
PASTOS	22800	23800	17700	18700	30400	40500	7600	8600	34200	35700	39900	41650
PASTOS NATURALES	17400	18400	13500	14500	23300	20700	5800	6800	26100	27600	30450	32200
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	20300	0	10100	0	20300	0	10100	0	30450	0	35525	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	25300	0	15200	0	25300	0	12200	0	37950	0	44275	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL	30400	0	20300	0	30400	0	14200	0	45600	0	53200	0

AGRARIO3										
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	35500	0	25300	0	35500	0	16200	0	53250	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	40500	0	30400	0	40500	0	18200	0	60750	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	45600	0	35500	0	45600	0	20300	0	68400	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	50700	0	40500	0	50700	0	22300	0	76050	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	55700	0	45600	0	55700	0	24300	0	83550	0
UNIDAD	60800	0	50700	0	60800	0	26400	0	91200	0

	0		62125		70875		79800		88725	
	0		0		0		0		0	
	0		53250		60750		68400		76050	
	0		0		0		0		0	
	16200		0		18200		20300		22300	
	0		35500		40500		45600		50700	
	0		0		0		0		0	
	25300		0		30400		35500		40500	
	0		0		0		0		0	
	35500		0		40500		45600		50700	
	0		0		0		0		0	
	0		0		0		0		0	
	0		0		0		0		0	
	62125		0		70875		79800		88725	
	0		0		0		0		0	
	53250		0

ALTERNATIVA AL AGRARIO9												
VEGETACIÓN NATURAL	1300	0	3800	0	3800	0	1300	0	1950	0	2275	0

Agregaciones	0109ZH07		0109ZH08		0109ZH09		0109ZH10		0109ZH11		0109ZH12	
	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	70980	0	73515	0	59280	0	61560	0	60840	0	63375	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	5320	0	5510	0	16510	0	17145	0	4560	0	4750	0
BANANO	28420	29820	29435	30885	0	0	0	0	24360	25560	25375	26625
CAÑA DE AZÚCAR	28420	29820	29435	30885	0	0	0	0	24360	25560	25375	26625
CHAPARRAL - PAJONAL	980	0	1015	0	780	0	810	0	840	0	875	0

CICLO CORTO	28420	35420	29435	36685	32890	39520	34155	41040	24360	30360	25375	31625
CONÍFERAS MADERABLES	8820	10220	9135	10585	8190	9490	8505	9855	7560	8760	7875	9125
FLOR SIN PROTECCIÓN	28420	29820	29435	30885	32890	34190	34155	35505	24360	25560	25375	26625
FORESTAL DIVERSOS USOS	5320	6720	5510	6960	4940	6240	5130	6480	4560	5760	4750	6000
FORESTAL MADERABLE	8820	10220	9135	10585	8190	9490	8505	9855	7560	8760	7875	9125
FORESTAL NO COMERCIALES	5320	6720	5510	6960	4940	6240	5130	6480	4560	5760	4750	6000
FRUTALES PERMANENTES	106400	17738 0	110200	18371 5	65910	67210	68445	69795	91200	15204 0	95000	15837 5
FRUTALES SEMIPERMA	42560	70980	44080	73515	65910	67210	68445	69795	36480	60840	38000	63375

NENTES													
HUERTA	28420	35420	29435	36685	16510	17810	17145	18495	24360	30360	25375	31625	
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	28420	35420	29435	36685	32890	34190	34155	35505	24360	30360	25375	31625	
OTRAS AREAS	70980	0	73515	0	59280	0	61560	0	60840	0	63375	0	
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	106400	10780 0	110200	11165 0	0	0	0	0	91200	92400	95000	96250	
PASTOS	31920	33320	33060	34510	39520	52650	41040	54675	27360	28560	28500	29750	
PASTOS NATURALES	24360	25760	25230	26680	30290	26910	31455	27945	20880	22080	21750	23000	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	28420	0	29435	0	26390	0	27405	0	24360	0	25375	0	
UNIDAD ALTERNATIV	35420	0	36685	0	32890	0	34155	0	30360	0	31625	0	

A AL AGRARIO2	42560	0	44080	0	39520	0	41040	0	36480	0	38000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	49700	0	51475	0	46150	0	47925	0	42600	0	44375	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	56700	0	58725	0	52650	0	54675	0	48600	0	50625	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	63840	0	66120	0	59280	0	61560	0	54720	0	57000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	70980	0	73515	0	65910	0	68445	0	60840	0	63375	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7												

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	77980	0	80765	0	72410	0	75195	0	66840	0	69625	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	85120	0	88160	0	79040	0	82080	0	72960	0	76000	0
VEGETACIÓN NATURAL	1820	0	1885	0	4940	0	5130	0	1560	0	1625	0

Agregaciones	0109ZH13		0109ZH14		0109ZH15		0109ZH16		0109ZH17		0109ZH18	
	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	60840	0	63375	0	50160	0	52440	0	39900	0	41800	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	4560	0	4750	0	13970	0	14605	0	5355	0	5610	0
BANANO	24360	25560	25375	26625	0	0	0	0	0	0	0	0

CAÑA DE AZÚCAR	24360	25560	25375	26625	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	840	0	875	0	660	0	690	0	630	660	0
CICLO CORTO	24360	30360	25375	31625	27830	33440	29095	34960	15960	16720	17820
CONÍFERAS MADERABLES	7560	8760	7875	9125	6930	8030	7245	8395	6615	6930	8030
FLOR SIN PROTECCIÓN	24360	25560	25375	26625	27830	28930	29095	30245	0	0	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	4560	5760	4750	6000	4180	5280	4370	5520	3990	4180	5280
FORESTAL MADERABLE	7560	8760	7875	9125	6930	8030	7245	8395	6615	6930	8030
FORESTAL NO COMERCIALES	4560	5760	4750	6000	4180	5280	4370	5520	0	0	0

FRUTALES PERMANENTES	91200	15204 0	95000	15837 5	55770	56870	58305	59455	39900	40950	41800	42900
FRUTALES SEMIPERMANENTES	36480	60840	38000	63375	55770	56870	58305	59455	39900	40950	41800	42900
HUERTA	24360	30360	25375	31625	13970	15070	14605	15755	13335	18585	13970	19470
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	24360	30360	25375	31625	27830	28930	29095	30245	15960	17010	16720	17820
OTRAS AREAS	60840	0	63375	0	50160	0	52440	0	39900	0	41800	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	91200	92400	95000	96250	0	0	0	0	0	0	0	0
PASTOS	27360	28560	28500	29750	33440	44550	34960	46575	18585	19635	19470	20570
PASTOS NATURALES	20880	22080	21750	23000	25630	22770	26795	23805	14175	15225	14850	15950

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	24360	0	25375	0	22330	0	23345	0	10605	0	11110	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	30360	0	31625	0	27830	0	29095	0	15960	0	16720	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	36480	0	38000	0	33440	0	34960	0	21315	0	22330	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	42600	0	44375	0	39050	0	40825	0	26565	0	27830	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	48600	0	50625	0	44550	0	46575	0	31920	0	33440	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL	54720	0	57000	0	50160	0	52440	0	37275	0	39050	0

AGRARIO6																				
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	60840	0	63375	0	55770	0	58305	0	42525	0	44550	0								
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	66840	0	69625	0	61270	0	64055	0	47880	0	50160	0								
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	72960	0	76000	0	66880	0	69920	0	53235	0	55770	0								
VEGETACIÓN NATURAL	1560	0	1625	0	4180	0	4370	0	3990	0	4180	0								

Agregaciones	0109ZH19		0109ZH20		0109ZH21		0109ZH22		0109ZH23		0109ZH24	
	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada

ÁREA CONSTRUIDA	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	70980	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	5700	0	5700	0	5700	0	5700	0	5700	0	5320	0
BANANO	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	28420	29820
CAÑA DE AZÚCAR	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	28420	29820
CHAPARRAL - PAJONAL	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	1050	0	980	0
CICLO CORTO	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	28420	35420
CONÍFERAS MADERABLES	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	8820	10220
FLOR SIN PROTECCIÓN	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	30450	31950	28420	29820
FORESTAL DIVERSOS USOS	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5320	6720

FORESTAL MADERABLE	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	9450	10950	8820	10220
FORESTAL NO COMERCIALES	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5700	7200	5320	6720
FRUTALES PERMANENTES	114000	19005 0	114000	19005 0	114000	19005 0	114000	19005 0	114000	19005 0	106400	17738 0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	45600	76050	45600	76050	45600	76050	45600	76050	45600	76050	42560	70980
HUERTA	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	28420	35420
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	30450	37950	28420	35420
OTRAS AREAS	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050	0	70980	0
OTROS CULTIVOS PERMANENT	114000	11550 0	114000	11550 0	114000	11550 0	114000	11550 0	114000	11550 0	106400	10780 0

ES																			
PASTOS	34200	35700	34200	35700	34200	35700	34200	35700	34200	35700	34200	35700	34200	35700	34200	35700	31920	33320	
PASTOS NATURALES	26100	27600	26100	27600	26100	27600	26100	27600	26100	27600	26100	27600	26100	27600	26100	27600	24360	25760	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	30450	0	30450	0	30450	0	30450	0	30450	0	30450	0	30450	0	30450	0	28420	0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	37950	0	37950	0	37950	0	37950	0	37950	0	37950	0	37950	0	37950	0	35420	0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	45600	0	45600	0	45600	0	45600	0	45600	0	45600	0	45600	0	45600	0	42560	0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	53250	0	53250	0	53250	0	53250	0	53250	0	53250	0	53250	0	53250	0	49700	0	
UNIDAD ALTERNATIV	60750	0	60750	0	60750	0	60750	0	60750	0	60750	0	60750	0	60750	0	56700	0	

A AL AGRARIO5	0	63840	0	68400	0	68400	0	68400	0	68400	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	68400	0	68400	0	68400	0	68400	0	68400	0	68400
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	76050	0	70980	0	76050	0	76050	0	76050	0	76050
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	83550	0	77980	0	83550	0	83550	0	83550	0	83550
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	91200	0	85120	0	91200	0	91200	0	91200	0	91200
VEGETACIÓN NATURAL	1950	0	1820	0	1950	0	1950	0	1950	0	1950

Agregaciones	0109ZH25		0109ZH26		0109ZH27		0109ZH28		0109ZH29		0109ZH30	
	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	70980	0	70980	0	70980	0	70980	0	39900	0	47880	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	5320	0	5320	0	5320	0	5320	0	5355	0	13335	0
BANANO	28420	29820	28420	29820	28420	29820	28420	29820	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	28420	29820	28420	29820	28420	29820	28420	29820	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	980	0	980	0	980	0	980	0	630	0	630	0
CICLO CORTO	28420	35420	28420	35420	28420	35420	28420	35420	15960	17010	26565	31920
CONÍFERAS MADERABLES	8820	10220	8820	10220	8820	10220	8820	10220	6615	7665	6615	7665
FLOR SIN PROTECCIÓN	28420	29820	28420	29820	28420	29820	28420	29820	0	0	26565	27615

FORESTAL DIVERSOS USOS	5320	6720	5320	6720	5320	6720	5320	6720	3990	5040	3990	5040	
FORESTAL MADERABLE	8820	10220	8820	10220	8820	10220	8820	10220	6615	7665	6615	7665	
FORESTAL NO COMERCIALES	5320	6720	5320	6720	5320	6720	5320	6720	0	0	3990	5040	
FRUTALES PERMANENTES	106400	0	106400	0	106400	17738	106400	17738	39900	40950	53235	54285	
FRUTALES SEMIPERMANENTES	42560	70980	42560	70980	42560	70980	42560	70980	39900	40950	53235	54285	
HUERTA	28420	35420	28420	35420	28420	35420	28420	35420	13335	18585	13335	14385	
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	28420	35420	28420	35420	28420	35420	28420	35420	15960	17010	47880	0	
OTRAS	70980	0	70980	0	70980	0	70980	0	39900	0	26565	27615	

AREAS														
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	106400	10780 0	106400	10780 0	106400	10780 0	106400	10780 0	106400	10780 0	106400	10780 0	106400	10780 0
PASTOS	31920	33320	31920	33320	31920	33320	31920	33320	31920	33320	31920	33320	31920	33320
PASTOS NATURALES	24360	25760	24360	25760	24360	25760	24360	25760	24360	25760	24360	25760	24360	25760
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	28420	0	28420	0	28420	0	28420	0	28420	0	28420	0	28420	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	35420	0	35420	0	35420	0	35420	0	35420	0	35420	0	35420	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	42560	0	42560	0	42560	0	42560	0	42560	0	42560	0	42560	0
UNIDAD ALTERNATIV	49700	0	49700	0	49700	0	49700	0	49700	0	49700	0	49700	0

A AL AGRARIO4		0		0		0		0		0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	56700	0	42525	0	31920	0	56700	0	56700	0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	63840	0	47880	0	37275	0	63840	0	63840	0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	70980	0	53235	0	42525	0	70980	0	70980	0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	77980	0	58485	0	47880	0	77980	0	77980	0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	85120	0	63840	0	53235	0	85120	0	85120	0	

VEGETACIÓN NATURAL	1820	0	1820	0	1820	0	1820	0	3990	0	3990	0

Agregaciones	0109ZH31		0109ZH32		0109ZH33		0109ZH34	
	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	59280	0	59280	0	50160	0	50160	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	16510	0	16510	0	13970	0	13970	0
BANANO	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	0	0	0	0	0	0	0	0
CHAPARRAL - PAJONAL	780	0	780	0	660	0	660	0
CICLO CORTO	32890	39520	32890	39520	27830	33440	27830	33440
CONÍFERAS MADERABLES	8190	9490	8190	9490	6930	8030	6930	8030

FLOR SIN PROTECCIÓN	32890	34190	32890	34190	27830	28930	27830	28930
FORESTAL DIVERSOS USOS	4940	6240	4940	6240	4180	5280	4180	5280
FORESTAL MADERABLE	8190	9490	8190	9490	6930	8030	6930	8030
FORESTAL NO COMERCIALES	4940	6240	4940	6240	4180	5280	4180	5280
FRUTALES PERMANENTES	65910	67210	65910	67210	55770	56870	55770	56870
FRUTALES SEMIPERMANENTES	65910	67210	65910	67210	55770	56870	55770	56870
HUERTA	16510	17810	16510	17810	13970	15070	13970	15070
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	32890	34190	32890	34190	27830	28930	27830	28930
OTRAS AREAS	59280	0	59280	0	50160	0	50160	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0	0	0	0	0	0	0

PASTOS	39520	52650	39520	52650	33440	44550	33440	44550	
PASTOS NATURALES	30290	26910	30290	26910	25630	22770	25630	22770	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	26390	0	26390	0	22330	0	22330	0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	32890	0	32890	0	27830	0	27830	0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	39520	0	39520	0	33440	0	33440	0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	46150	0	46150	0	39050	0	39050	0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	52650	0	52650	0	44550	0	44550	0	
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	59280	0	59280	0	50160	0	50160	0	

UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	65910	0	65910	0	55770	0	55770	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	72410	0	72410	0	61270	0	61270	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	79040	0	79040	0	66880	0	66880	0
VEGETACIÓN NATURAL	4940	0	4940	0	4180	0	4180	0



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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

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

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