

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

0020	Cantón Carlos Julio Arosemena Tola: 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	2
28-2025	Cantón Puerto Quito: Que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2026 - 2027	43
29-2025	Cantón Puerto Quito: Que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2026 - 2027	77

Ordenanza 0020

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

Expide 23 de diciembre de 2025

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA

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.

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

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

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, 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Carlos Julio Arosemena Tola requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización: “*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 GAD Municipales 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
DE CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**

Considerando:

- Que,** el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”*;
- Que,** en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;
- Que,** el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que,** el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** el Art. 270 *ibidem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que,** el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador 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,** de conformidad con el Art. 425 *ibidem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y*

reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

- Que,** de conformidad con el Art. 426 *ibidem*: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;
- Que,** el Art. 375 *ibidem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*
- Que,** 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 *ibidem* 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, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*
- Que,** el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas, ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;
- 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. 242 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.
- Que,** el Art. 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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,** según el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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. 506 ibídem, manifiesta que *cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte. Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno;*
- Que,** el Art. 519 ibídem, establece que *cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio;*
- 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,** 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 actividades agrarias, 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 Autónomo Descentralizado 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 y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de *uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial*, además de la información constante en el respectivo catastro rural;
- Que,** el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, 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 definen 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, multifinlatario 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo 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 Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo;*

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

Que, conforme el Art. 6 de la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA EXONERACIÓN EN EL PAGO DE IMPUESTOS, TASAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES POR MEJORAS, PARA LAS PERSONAS CON DISCAPACIDAD, ADULTOS MAYORES Y CON ENFERMEDADES CATASTRÓFICAS O DE ALTA COMPLEJIDAD, DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA publicada el 30 de junio de 2022 en la Edición Especial N° 314 del Registro Oficial establece que las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tienen derecho a la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplica sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En caso de superar este valor, cancelará el uno por ciento (1%) proporcional al excedente de acuerdo a la siguiente tabla del grado de discapacidad;

Que, conforme el Art. 12 ibídem señala que *las personas adultas mayores tienen la exoneración conforme lo establece el artículo 14 de la Ley Orgánica de las personas adultas mayores en cuanto al pago del impuesto predial. Esta exoneración se aplica a toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En caso de superar este valor, cancelará el uno (1%) por ciento proporcional al excedente;*

- Que,** conforme el Art. 16 ibídem establece que *las personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad, tienen la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplica sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;*
- Que,** el artículo 4 de la Ordenanza que regula y controla la recaudación del impuesto de alcabala en el cantón Carlos Julio Arosemena Tola expedida el 26 de octubre de 2017 establece que *la base del impuesto será el valor contractual, si este, fuere inferior al avalúo de la propiedad que conste en el catastro, regirá este último;*
- Que,** el artículo 12 ibídem establece que *en todos los procedimientos y aspectos no previstos en esta Ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes del Código Tributario y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, demás cuerpos legales que sean aplicables;*
- Que,** el artículo 4 de la Ordenanza para la aplicación y recaudación del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía expedida el 13 de marzo de 2012 establece que *la base imponible para el cobro del impuesto será la diferencia entre el precio de compra del inmueble y el de la venta menos las siguientes rebajas (...);*
- Que,** el artículo 7 ibídem establece que *la oficina de la Unidad de Avalúos y Catastros Municipales, al mismo tiempo de efectuar el cálculo de los impuestos de alcabala y de registro, establecerá el monto que debe pagarse por concepto de impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos (...);*

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

Artículo 2.- Ámbito de Aplicación. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva Ley de creación del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola.

Artículo 3.- Clases de bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales. - Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio dentro de su jurisdicción. Estos bienes se dividen en:

- a. Bienes del dominio privado.
 - 1. Bienes de uso público, y
 - 2. Bienes afectados al servicio público.
- b. Bienes del dominio público.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 6.- De la Propiedad. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y al Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, 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.

Artículo 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 Codificación 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 por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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

El código territorial local está compuesto por DOCE (13) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

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:

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

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.

Artículo 8.- Catastros y Registro de la Propiedad. - De conformidad con el Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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

Artículo 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 predios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del predio;
- b. El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición;
- c. El valor de las mejoras existentes en el predio y las edificaciones con carácter permanente; y,
- d. 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.

Artículo 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.

Artículo 11.- Sujeto Activo. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola.

Artículo 12.- Sujetos Pasivos.- Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 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.

Artículo 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. 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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

Artículo 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 presente norma.

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.

Artículo 15.- Adicional en favor del Cuerpo de Bomberos del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Carlos Julio Arosemena Tola, 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 un CERO PUNTO QUINCE POR MIL (0,15/1000) del valor de la propiedad.

Artículo 16.- Emisión de Títulos de Crédito. - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la Sección 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 Unidad de Tesorería 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.

Artículo 17.- 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.

Artículo 18.- Imputación de Pagos Parciales.- Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- a. A Intereses;
- b. Al Tributo; y,
- c. 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.

Artículo 19.- 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.

Artículo 20.- Intereses por Mora Tributaria. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

DE LOS ACTOS ADMINISTRATIVOS Y SUS REQUISITOS

Artículo 21.- Certificación de Avalúos. - La Unidad 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 la presentación de:

- Solicitud escrita suscrita por el propietario, o representante legal;
- Documentos personales;

- Certificado vigente de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno de todos los propietarios (*copia simple*);
- Pago del impuesto predial del año en curso (*copia simple*); y,
- Certificado vigente de gravámenes (*copia simple*).

Para el caso de procesos judiciales se recepta la solicitud debidamente motivada (oficio del juez o jueza), el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno de quien hace la petición (abogado, agente oficioso, etc.), y el certificado de gravámenes del bien inmueble del que se requiere el avalúo.

De igual manera, la Unidad de Avalúos y Catastros podrá certificar el valor de la propiedad urbana y rural mediante el Formulario de Bienes y Raíces, para lo cual el interesado deberá presentar:

- Formulario de Bienes y Raíces (*especie valorada*) suscrita por el propietario, o representante legal;
- Documentos personales;
- Certificado vigente de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno de todos los propietarios (*copia simple*);
- Pago del impuesto predial del año en curso (*copia simple*); y,
- Certificado vigente de gravámenes (*copia simple*).

Para el caso de procesos judiciales se recepta la solicitud debidamente motivada (oficio del juez o jueza), el formulario de bienes raíces (especie valorada), el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno de quien hace la petición (abogado, agente oficioso, etc.), y el certificado de gravámenes del bien inmueble del que se requiere el avalúo.

Artículo 22.- Hecho generador para el cálculo del impuesto de alcabala y del impuesto a las utilidades. - La Unidad de Avalúos y Catastros en el presente bienio conferirá la documentación necesaria y determinará el hecho generador para el cálculo del impuesto a la alcabala en la transferencia de predios urbanos y rurales, así como para el cálculo del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos, para su respectiva emisión en la Sección de Rentas y cobro en Recaudación, previa la presentación de:

a. Requisitos para la determinación del hecho generador para el cálculo del impuesto de alcabala:

- Formulario de aviso de alcabalas para la Unidad de Avalúos y Catastros prediales urbanos y rurales (*especie valorada*) llena en cualquier notaría pública;
- Copia simple de la minuta (adjuntando copia simple del carnet del abogado responsable);
- Copia simple de la escritura del terreno debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad (si el predio es RURAL);
- Copia simple de los documentos personales del vendedor (es) y comprador (es);
- Copia simple del certificado de no adeudar al municipio del vendedor (es) y comprador (es) vigente;
- Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;

- Copia simple del certificado de gravámenes vigente;
- Copia simple del informe favorable de aprobación y su planimetría (UNIDAD DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO Y RURAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL) y/o Informe de Excedentes o Diferencias y su planimetría (DIRECCIÓN TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN CANTONAL);
- Copia simple del certificado de no tener pendiente contribución de mejoras (TESORERÍA).

De cada requisito se presentará dos (2) copias simples (una copia para la Unidad de Avalúos y Catastros, y otra copia para la Sección de Rentas).

Cuando la venta a realizarse fuese de ACCIONES Y DERECHOS, además de los requisitos establecidos deberá presentar lo siguiente:

- *Planimétrico actualizado y aprobado del lote global.*
- *Certificado de BIENES Y RAICES que indique el porcentaje y avalúo que se quiere dar en venta y transferencia.*
- *Informe Predial de Regulaciones del Uso de Suelo (IPRUS) que indique el lote mínimo establecido en el PUGS vigente (UNIDAD DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO Y RURAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL).*

No se dará paso a la venta si el porcentaje no cumple el lote mínimo establecido en el predio, o si se detecta que por las ventas realizadas se está pretendiendo fraccionar al predio sin cumplir la normativa vigente dispuesta en el PUGS o su normativa complementaria.

b. Requisitos para la determinación del hecho generador para el cálculo del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos:

- Formulario para el cálculo del impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos (especie valorada);
- Copia simple de la minuta (adjuntando copia simple del carnet del abogado responsable);
- Copia simple de la escritura del terreno debidamente inscrita en el Registro de la Propiedad;
- Copia simple de los documentos personales del vendedor (es) y comprador (es);
- Copia simple del certificado de no adeudar al municipio del vendedor (es) y comprador (es) vigente;
- Copia simple del pago del impuesto predial del año en curso;
- Copia simple del certificado de gravámenes vigente;
- Copia simple del informe favorable de aprobación y su planimetría (UNIDAD DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO Y RURAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL) y/o Informe de Excedentes o Diferencias y su planimetría (DIRECCIÓN TÉCNICA DE PLANIFICACIÓN CANTONAL);

- Copia simple del certificado de no tener pendiente contribución de mejoras (TESORERÍA).

De cada requisito se presentará dos (2) copias simples (una copia para la Unidad de Avalúos y Catastros, y otra copia para la Sección de Rentas).

Cuando la venta a realizarse fuese de ACCIONES Y DERECHOS, además de los requisitos establecidos deberá presentar lo siguiente:

- *Planimétrico actualizado y aprobado del lote global.*
- *Certificado de BIENES Y RAICES que indique el porcentaje y avalúo que se quiere dar en venta y transferencia.*
- *Informe Predial de Regulaciones del Uso de Suelo (IPRUS) que indique el lote mínimo establecido en el PUGS vigente (UNIDAD DE REGULACIÓN Y CONTROL URBANO Y RURAL Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL).*

No se dará paso a la venta si el porcentaje no cumple el lote mínimo establecido en el predio, o si se detecta que por las ventas realizadas se está pretendiendo fraccionar al predio sin cumplir la normativa vigente dispuesta en el PUGS o su normativa complementaria.

Artículo 23.- Informe de factibilidad para inscripción en el registro de la propiedad.- Para la inscripción en el Registro de la Propiedad de una escritura pública, adjudicación del MAGP o MIT (o quien haga sus veces), acto administrativo, etc., se requerirá por parte de la Unidad de Avalúos y Catastros la emisión del Informe de factibilidad para inscripción en el Registro de la Propiedad y Mercantil del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, para lo cual los interesados deberán presentar los siguientes requisitos.

- Formulario de Aviso de emisión del informe de factibilidad solicitado por el Registro de la Propiedad y Mercantil (Especie valorada).
- Copia simple de toda la documentación que contiene la escritura pública, adjudicación, acto administrativo, etc.
- Copia simple del certificado de no tener pendiente contribución de mejoras (TESORERÍA).
- Copia simple del certificado de no adeudar al municipio del vendedor (es) y comprador (es) vigente.
- Pago administrativo por emisión del informe.

En casos de posesiones efectivas, se deberá además presentar:

- El certificado de gravamen vigente de cada predio del que se hace la posesión.
- El pago del impuesto predial del año en curso de cada predio del que se hace la posesión.

- El certificado de no adeudar vigente del causante o causantes.
- El certificado de no adeudar vigente de cada heredero que hace la posesión.

Por cada bien inmueble se emitirá un informe, y en el mismo deberá constar el valor de la propiedad vigente en el presente bienio.

CAPITULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 24.- 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.

Artículo 25.- 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.

Artículo 26.- 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:

1. Datos generales: Clave catastral, información del predio (superficies, dominio, tipo de predio, hipoteca, datos anteriores, información adicional).
2. Localización: Barrio, calle, número, frente, material, uso.
3. Propietarios: Natural/Jurídico, Cedula/RUC, nombres, % alícuota.
4. Titulación: Situación actual, Inscripción Registro Propiedad, Datos de Posesión.
5. Características: Descripción del terreno, Infraestructura y Servicios Básicos, Uso del Suelo.
6. Edificaciones: Piso por bloque.
7. Mejoras: Tipo Mejora, Material, Estado, Dimensiones/Cantidad
8. Vivienda: Bloque, Clasificación Vivienda, Condición Vivienda, Posesión, Tipo Vivienda, Número Habitantes, Acciones.

Artículo 27.- Impuestos que gravan a los predios urbanos. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización 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.

Artículo 28.- Valor de la Propiedad Urbana. -

- a. Valor del predio.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

1. Valor del suelo;
2. Valor de las edificaciones y sus mejoras; y,
3. 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.

1. Valor del suelo.-

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:

- e. Características del uso y ocupación del suelo;
- f. Morfología; y,
- g. 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, como se aprecia a continuación:

MATRIZ DE PONDERACIÓN DE LA COBERTURA DE SERVICIOS EN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA										
Sector homogéneo		Agua potable	Alcantarillado	Energía eléctrica	Red vial	Red telefónica	Aceras y bordillos	Recolección de basura y aseo de calles	Promedio	Limite
SH1	Cobertura	100,00	100,00	100,00	89,38	100,00	88,36	100,00	96,82	6,50 ↑ S
	Déficit	0,00	0,00	0,00	10,62	0,00	11,64	0,00	3,18	6,01 ↓ I
SH2	Cobertura	96,64	89,92	96,64	35,49	82,33	19,33	94,13	73,50	5,97 ↑ S
	Déficit	3,36	10,08	3,36	64,51	17,67	80,67	5,87	26,50	3,82 ↓ I

MATRIZ DE PONDERACIÓN DE LA COBERTURA DE SERVICIOS EN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA											
Sector homogéneo		Agua potable	Alcantarillado	Energía eléctrica	Red vial	Red telefónica	Aceras y bordillos	Recolección de basura y aseo de calles	Promedio	Limite	
SH 3	Cobertura	44,65	27,25	55,25	27,81	11,82	3,27	34,00	29,15	3,69	↑ S
	Déficit	55,35	72,75	44,75	72,19	88,18	96,73	66,00	70,85	1,19	↓ I
SH 4	Cobertura	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	2,86	0,25	↑ S
	Déficit	100,00	100,00	100,00	80,00	100,00	100,00	100,00	97,14	0,25	↓ I
Promedio cobertura		60,32	54,29	62,97	43,17	48,54	27,74	57,03	50,58		
Promedio déficit		39,68	45,71	37,03	56,83	51,46	72,26	42,97	49,42		

MATRIZ DE PONDERACIÓN DE LA COBERTURA DE SERVICIOS EN EL CAPRICHIO											
Sector homogéneo		Agua potable	Alcantarillado	Energía eléctrica	Red vial	Red telefónica	Aceras y bordillos	Recolección de basura y aseo de calles	Promedio	Limite	
SH1	Cobertura	100,00	100,00	100,00	40,11	20,57	81,71	100,00	77,49	5,41	↑ S
	Déficit	0,00	0,00	0,00	59,89	79,43	18,29	0,00	22,51	5,06	↓ I
SH2	Cobertura	93,60	93,60	93,60	30,20	3,00	26,00	100,00	62,86	4,93	↑ S
	Déficit	6,40	6,40	6,40	69,80	97,00	74,00	0,00	37,14	3,87	↓ I
SH3	Cobertura	58,13	58,13	58,13	30,20	4,00	6,13	40,00	36,39	3,58	↑ S
	Déficit	41,87	41,87	41,87	69,80	96,00	93,87	60,00	63,61	1,81	↓ I
Promedio cobertura		83,91	83,91	83,91	33,50	9,19	37,95	80,00	58,91		
Promedio déficit		16,09	16,09	16,09	66,50	90,81	62,05	20,00	41,09		

MATRIZ DE PONDERACIÓN DE LA COBERTURA DE SERVICIOS EN NUEVA ESPERANZA											
Sector homogéneo		Agua potable	Alcantarillado	Energía eléctrica	Red vial	Red telefónica	Aceras y bordillos	Recolección de basura y aseo de calles	Promedio	Limite	
SH1	Cobertura	100,00	94,31	100,00	37,07	0,00	8,00	100,00	62,77	4,85	↑ S
	Déficit	0,00	5,69	0,00	62,93	100,00	92,00	0,00	37,23	4,53	↓ I
SH2	Cobertura	82,93	82,93	82,93	35,47	0,00	8,00	100,00	56,04	4,24	↑ S
	Déficit	17,07	17,07	17,07	64,53	100,00	92,00	00,00	43,96	3,86	↓ I
SH3	Cobertura	50,00	56,00	44,00	32,00	0,00	9,00	75,00	38,00	3,26	↑ S
	Déficit	50,00	44,00	56,00	68,00	100,00	91,00	25,00	62,00	1,55	↓ I
Promedio cobertura		77,64	77,75	75,64	34,84	0,00	8,33	91,67	52,27		
Promedio déficit		22,36	22,25	24,36	65,16	100,00	91,67	8,33	47,73		

MATRIZ DE PONDERACIÓN DE LA COBERTURA DE SERVICIOS EN SANTA ROSA											
Sector homogéneo		Agua potable	Alcantarillado	Energía eléctrica	Red vial	Red telefónica	Aceras y bordillos	Recolección de basura y aseo de calles	Promedio	Limite	
SH1	Cobertura	100,00	100,00	98,80	50,40	0,00	9,00	100,00	65,46	5,06	↑ S
	Déficit	0,00	0,00	1,20	49,60	100,00	91,00	0,00	34,54	4,70	↓ I
SH2	Cobertura	50,00	62,56	50,67	24,00	0,00	8,00	58,33	36,22	4,06	↑ S
	Déficit	50,00	37,47	49,33	76,00	100,00	92,00	41,67	63,78	0,25	↓ I
Promedio cobertura		75,00	81,27	74,73	37,20	0,00	8,50	79,17	50,84		
Promedio déficit		25,00	18,73	25,27	62,80	100,00	91,50	20,83	49,16		

MATRIZ DE PONDERACIÓN DE LA COBERTURA DE SERVICIOS EN PUNÍ LUZ DE AMÉRICA											
Sector homogéneo		Agua potable	Alcantarillado	Energía eléctrica	Red vial	Red telefónica	Aceras y bordillos	Recolección de basura y aseo de calles	Promedio	Limite	
SH1	Cobertura	87,20	87,20	87,20	24,00	0,00	0,00	0,00	48,80	5,34	↑ S
	Déficit	12,80	12,80	12,80	76,00	100,00	100,00	100,00	59,20	5,06	↓ I
SH2	Cobertura	37,70	37,70	37,20	21,70	0,00	0,00	0,00	19,19	4,94	↑ S
	Déficit	62,30	62,30	62,80	78,30	100,00	100,00	100,00	80,81	3,84	↓ I
Promedio cobertura		62,45	62,45	62,80	22,85	0,00	0,00	0,00	29,99		
Promedio déficit		37,55	37,55	37,80	77,15	100,00	100,00	100,00	70,01		

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 los siguientes cuadros:

En CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA				
Precios por ejes comerciales				
Eje comercial 1			Valor (USD)	
Av. Amazonas, entre Calle Guayas y Calle Tungurahua			45,00	
Precios por Sector Homogéneo				
Sector homogéneo	Límites		Valor (USD)	No. Manzanas
SH 1	↑ Superior	9,25	40,00	19
	↓ Inferior	7,91	35,00	
SH 2	↑ Superior	7,87	30,00	17
	↓ Inferior	6,00	27,00	
SH 3	↑ Superior	5,93	25,00	43
	↓ Inferior	1,91	20,00	
SH 4	↑ Superior	1,74	15,00	15

En CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA				
	↓ Inferior	1,74	15,00	
SH 5	Limite urbano	-	3,00	21

En EL CAPRICHIO				
Precios por Sector Homogéneo				
Sector homogéneo	Limites		Valor (USD)	No. Manzanas
SH 1	↑ Superior	8,20	17,00	8
	↓ Inferior	7,73	17,00	
SH 2	↑ Superior	7,64	16,00	10
	↓ Inferior	6,27	13,00	
SH 3	↑ Superior	6,16	12,00	16
	↓ Inferior	4,39	9,00	
SH 4	Limite urbano	-	3,00	5

En NUEVA ESPERANZA				
Precios por ejes comerciales				
Eje comercial 1			Valor (USD)	
Av. Troncal Amazónica, entre Calle José Chinachi y Cevallos			20,00	
Precios por Sector Homogéneo				
Sector homogéneo	Limites		Valor (USD)	No. Manzanas
SH 1	↑ Superior	7,60	17,00	6
	↓ Inferior	7,31	16,00	
SH 2	↑ Superior	7,19	15,00	7
	↓ Inferior	6,02	13,00	
SH 3	↑ Superior	5,46	11,00	4
	↓ Inferior	3,71	7,00	
	Limite urbano	-	3,00	

En SANTA ROSA				
Precios por Sector Homogéneo				
Sector homogéneo	Limites		Valor (USD)	No. Manzanas
SH 1	↑ Superior	7,64	7,00	4
	↓ Inferior	7,28	7,00	
SH 2	↑ Superior	6,64	6,00	8
	↓ Inferior	2,49	3,00	
	Limite urbano	-	3,00	

En PUNÍ LUZ DE AMÉRICA				
Precios por Sector Homogéneo				
Sector homogéneo	Limites		Valor (USD)	No. Manzanas
SH 1	↑ Superior	6,64	7,00	4
	↓ Inferior	5,66	6,00	
SH 2	↑ Superior	4,74	5,00	8
	↓ Inferior	2,81	3,00	

En PUNÍ LUZ DE AMÉRICA			
Precios por Sector Homogéneo			
Sector homogéneo	Limites	Valor (USD)	No. Manzanas
	Limite urbano	-	3,00

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:

- Geométricos: localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- Topográficos: a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- 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:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES	
1.- GEOMÉTRICOS	Coeficiente
Relación frente/fondo	1,0 a 0,94
Forma	1,0 a 0,94
Superficie	1,0 a 0,94
Localización en la manzana	1,0 a 0,95
2.- TOPOGRÁFICOS	Coeficiente
Características del suelo	1,0 a 0,95
Topografía	1,0 a 0,95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	Coeficiente
Infraestructura básica: <i>Agua potable</i> <i>Alcantarillado</i> <i>Energía eléctrica</i>	1,0 a 0,88
Vías: <i>Adoquín</i> <i>Hormigón</i> <i>Asfalto</i> <i>Piedra</i> <i>Lastre</i> <i>Tierra</i>	1,0 a 0,88
Infraestructura complementaria y servicios: <i>Aceras</i> <i>Bordillos</i> <i>Teléfono</i> <i>Recolección de basura</i> <i>Aseo de calles</i>	1,0 a 0,93

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

$$VI = V_{sh} \times F_a \times S$$

Donde cada valor resulta:

VI = valor individual del terreno;

Vsh = el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;

Fa = obtención del factor de afectación; y,

S = Superficie del terreno.

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.

Afectaciones. - Se afectarán a los predios que se encuentren ubicados dentro de las franjas de servidumbre de la línea de transmisión de energía eléctrica y oleoducto, según determina el Plan de Uso y gestión del suelo vigente o la normativa a fin. La valoración será directamente proporcional a la afectación, de acuerdo a la siguiente tabla:

Clave Catastral	At Área de Lote	PBm ² Precio Base (m ²)	Pr Porcentaje de Reducción Precio Base	Va Valor de Afectación	NVBm ² Nuevo Valor Base (Para Imposición)
1	2	3	4	5=3*4/100	6=3-5
Ejemplo:	449,98	30,66	40%	12,26	18,39

PBm²= Precio base m² de terreno

Pr= Porcentaje de reducción (se obtiene de tabla de afectación)

VA= Valor de afectación

NVB= Nuevo valor base

VA= PBm² x Pr

NVBm²= PBm² - VA

2. Valor de edificaciones y sus mejoras

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente en el predio.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- De carácter general: tipo de estructura, valor cultural, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- En su estructura: columnas y pilastras, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- En acabados: revestimiento de pisos, revestimiento interior, revestimiento exterior, revestimiento de escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;

- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (mejoras): estos datos no inciden en el valor m² de la edificación, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

FACTORES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO					
Rubro: ESTRUCTURA					
COLUMNAS Y PILASTRAS		ENTRE PISOS		ESCALERA	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	4,1088	Hormigón Armado (Losa)	0,7756	Hormigón Armado	0,8211
Pilotes	3,3096	Hierro	1,2077	Hormigón Ciclopeo	0,1993
Hierro	3,3088	Madera Común	0,4839	Hormigón Simple	0,6145
Madera Común	1,5606	Caña	0,4485	Hierro	0,2706
Caña	1,0362	Madera Fina	0,9885	Madera Común	0,1252
Madera Fina	1,3130	Madera y Ladrillo	0,5191	Caña	0,0588
Bloque	0,8546	Bóveda de Ladrillo	0,5133	Madera Fina	0,2084
Ladrillo	1,0833	Bóveda de Piedra	1,4418	Ladrillo	0,0640
Piedra	1,2238			Piedra	0,1826
Adobe	1,0833				
Tapial	1,0833				
VIGAS Y CADENAS		PAREDES		CUBIERTA	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	1,5756	Hormigón Armado	2,1817	Hormigón Armado (Losa)	2,4135
Hierro	2,0292	Madera Común	1,9186	Hierro (Vigas Metálicas)	2,8039
Madera Común	0,8888	Caña	1,3353	Estereoestructura	6,8382
Caña	0,4144	Madera Fina	3,0796	Madera Común	1,9020
Madera Fina	0,9676	Bloque	1,8438	Caña	1,0107
		Ladrillo	2,9026	Madera Fina	2,6762
		Piedra	6,8557		
		Adobe	2,6782		
		Tapial	2,9221		
		Bahareque	1,1666		
		Fibro-Cemento	1,6422		
Rubro: INSTALACIONES					
SANITARIAS		BAÑOS		ELÉCTRICAS	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Pozo Ciego	0,1124	Letrina	0,0564	Alambre Exterior	0,4630
Canalización Aguas Servidas	0,0647	Baño Común	0,0751	Tubería Exterior	0,4956
Canalización Aguas Lluvias	0,0647	Medio Baño	0,1092	Empotradas	0,5178
Canalización Combinado	0,1935	Un Baño	0,1279		
		Dos Baños	0,1747		
		Tres Baños	0,3401		
		Cuatro Baños	0,5242		
		Más de 4 Baños	0,6896		
Rubro: ACABADOS					
REVESTIMIENTO DE PISOS		REVESTIMIENTO ESCALERA		PUERTAS	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Madera Común	2,5645	Madera Común	0,0310	Madera Común	0,6636
Caña	0,1758	Caña	0,0352	Caña	0,0352
Madera Fina	3,6084	Madera Fina	0,0496	Madera Fina	1,4012
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,9231	Arena-Cemento	0,0157	Aluminio	1,0917
Tierra	0,2213	Tierra	0,0047	Enrollable	0,8306
Mármol	2,0609	Mármol	0,4257	Hierro-Madera	0,0700
Marmetón (Terrazo)	1,5387	Marmetón	0,4257	Madera Malla	0,0703
Marmolina	2,0609	Marmolina	0,4257	Tol Hierro	1,1918
Baldosa Cemento	1,3353	Baldosa Cemento	0,0319		
Baldosa Cerámica	1,8987	Baldosa Cerámica	0,1459		
Parquet	1,6245	Grafiado	0,8271		
Vinyl	0,9344	Champiado	0,8271		
				VENTANAS	
				Descripción	Factor
				No Tiene	0,0000

FACTORES DE EDIFICACIÓN EN SUELO URBANO					
Duela	2,6634	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,1708	Hierro	0,2926
Tablon/Gress	2,0133			Madera Común	0,1827
Tabla	1,8575			Madera Fina	0,6401
Azulejo	1,5202			Aluminio	0,7313
Cemento Alisado	0,9231			Enrollable	0,5551
				Hierro-Madera	2,3423
				Madera Malla	0,0716
REVESTIMIENTO INTERIOR		TUMBADOS		CUBRE VENTANAS	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Caña	0,8889	Madera Común	0,4670	Hierro	0,1947
Madera Fina	3,6084	Caña	0,3752	Madera Común	0,0944
Tierra	0,2514	Madera Fina	2,6393	Caña	0,0000
Mármol	2,0609	Arena-Cemento	0,2942	Madera Fina	0,5519
Marmeton	2,0609	Tierra	0,1702	Aluminio	0,4413
Marmolina	2,0609	Grafiado	1,0468	Enrollable	0,5479
Baldosa Cemento	1,5635	Champiado	0,9463	Madera Malla	0,0492
Baldosa Cerámica	2,8670	Fibro Cemento	1,5530		
Azulejo	3,0245	Fibra Sintética	1,2396	CLOSETS	
Grafiado	1,0468	Estuco	0,7006	Descripción	Factor
Champiado	1,4850			No Tiene	0,0000
Piedra o Ladrillo Ornamental	3,2108	CUBIERTA ACABADO		Madera Común	0,3434
Madera Común	2,5645	Descripción	Factor	Madera Fina	0,7922
Arena-Cemento (Enlucido)	0,9875	No Tiene	0,0000	Aluminio	0,8238
REVESTIMIENTO EXTERIOR		Arena-Cemento	0,3206	Tol Hierro	0,4753
Descripción	Factor	Baldosa Cemento	0,4970		
No Tiene	0,0000	Baldosa Cerámica	0,6514		
Madera Fina	1,8527	Azulejo	1,5202		
Madera Común	1,3070	Fibro Cemento	0,7432		
Arena-Cemento (Enlucido)	0,4547	Teja Común	0,8165		
Tierra	0,1176	Teja Vidriada	1,2883		
Mármol	1,2441	Zinc	0,4359		
Marmeton	1,2691	Polietileno	1,9125		
Marmolina	1,2441	Domos/Traslúcido	1,9125		
Baldosa Cemento	1,5635	Rubero	1,9125		
Baldosa Cerámica	2,8670	Paja-Hojas	0,1501		
Grafiado	0,4832	Cady	0,2741		
Champiado	0,4886	Tejuelo	0,4226		
Aluminio	2,6012				
Piedra o Ladrillo Ornamental	0,5658				
Cemento Alisado	0,4547				
Rubro: CARACTERÍSTICAS GENERALES					
ESTRUCTURA		ESTADO DE CONSERVACIÓN		VALOR CULTURAL	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
Aporticado	0,0000	Estable	0,0000	No Tiene	0,0000
Mixto	0,0000	A Reparar	0,0000	Ancestral	0,0000
Soportante	0,0000	Obsoleto	0,0000	Arquitectónico	0,0000
				Histórico	0,0000

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

- Precio unitario, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;
- Sumatoria de los costos de los rubros;

- Se determina el valor total de la construcción. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
- Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

3. Valor de reposición.-

Para la depreciación se aplicará el método lineal, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN							
Factores de Depreciación de Edificación Urbano							
Años	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m^2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor m^2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor m^2 de la edificación x superficies de cada bloque.

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Afectación coeficiente corrector por estado de conservación			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-88	1	0,84 a 0,30	0

Artículo 29.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y otras leyes.

Artículo 30.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- 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,
- Propiedades Obsoletas: El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (Art. 508), aplicándose el impuesto, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Artículo 31.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 32.- 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 esta Ordenanza; misma que es del UNO PUNTO UNO POR MIL (1,1/1000).

Artículo 33.- Liquidación acumulada. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imposables de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 34.- 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.

Artículo 35.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Artículo 36.- 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%

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

CAPÍTULO VI

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 37.- 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.

Artículo 38.- Impuesto que grava a la propiedad rural. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Artículo 39.- 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.

Artículo 40.- Hecho generador. - El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

1. Datos generales: Clave catastral, información del predio (superficies, dominio, tipo de predio, hipoteca, datos anteriores, información adicional).
2. Localización: Zona, sector, calle, número, frente, material, uso.
3. Propietarios: Natural/Jurídico, Cedula/RUC, nombres, % alícuota.
4. Titulación: Situación actual, Inscripción Registro Propiedad, Datos de Posesión.
5. Características: Descripción del terreno, Infraestructura y Servicios Básicos.
6. Edificaciones: Piso por bloque.
7. Mejoras: Tipo Mejora, Material, Estado, Dimensiones/Cantidad
8. Vivienda: Bloque, Clasificación Vivienda, Condición Vivienda, Posesión, Tipo Vivienda, Número Habitantes, Acciones.

Artículo 41.- Valor de la propiedad rural. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización:

- a. Elementos de valor del suelo;
- b. Valor de las edificaciones y mejoras; 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:

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos*: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analiza las siguientes condiciones:

- a. Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b. Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c. Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP), antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
5	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5



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

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 5.1	7.521	6.650	5.542	4.513	3.800	3.325	2.454	1.425
SH 5.2	4.948	4.375	3.646	2.969	2.500	2.188	1.615	938
SH 5.3	2.800	2.476	2.063	1.680	1.415	1.238	914	531
SH 5.4	1.672	1.479	1.232	1.003	845	739	546	317
SH 3.5	30.536	27.000	22.500	18.321	15.429	13.500	9.964	5.786



El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES	
1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
1.1. FORMA DEL PREDIO	1.00 A 0.98
REGULAR	
IRREGULAR	
MUY IRREGULAR	
1.2. POBLACIONES CERCANAS	1.00 A 0.96
CAPITAL PROVINCIAL	
CABECERA CANTONAL	
CABECERA PARROQUIAL	
ASENTAMIENTO URBANOS	
1.3. SUPERFICIE	2.26 A 0.65
0.0001 a 0.0500	Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
0.0501 a 0.1000	
0.1001 a 0.1500	
0.1501 a 0.2000	
0.2001 a 0.2500	
0.2501 a 0.5000	
0.5001 a 1.0000	
1.0001 a 5.0000	
5.0001 a 10.0000	
10.0001 a 20.0000	
20.0001 a 50.0000	
50.0001 a 100.0000	
100.0001 a 500.0000	
+ de 500.0001	
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96
PLANA	
PENDIENTE LEVE	
PENDIENTE MEDIA	
PENDIENTE FUERTE	
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96
PERMANENTE	
PARCIAL	
OCASIONAL	
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
LÍNEA FÉRREA	
NO TIENE	
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70
DESLAVES	
HUNDIMIENTOS	
VOLCÁNICO	
CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	
VIENTOS	
NINGUNA	
5.2.- EROSIÓN	0.985 A 0.96
LEVE	
MODERADA	
SEVERA	
5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96
EXCESIVO	
MODERADO	
MAL DRENADO	
BIEN DRENADO	

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES	
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942
5 INDICADORES	
4 INDICADORES	
3 INDICADORES	
2 INDICADORES	
1 INDICADOR	
0 INDICADORES	

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

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

Valoración individual del terreno:

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

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

Donde:

VI = Valor individual del terreno

S = Superficie del terreno

Fa = Factor de afectación

Vsh = Valor de sector homogéneo

FaGeo = Factores geométricos

FaT = Factores de topografía

FaAR = Factores de accesibilidad al riego

FaAVC = Factores de accesibilidad a vías de comunicación

FaCS = Factor de calidad del suelo

FaSB = Factor de accesibilidad servicios básicos

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

$$\text{Valor de terreno} = \text{Valor base} \times \text{Factores de afectación de aumento o reducción} \times \text{Superficie.}$$

2. Valor de edificaciones y sus mejoras.-

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente en el predio.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- De carácter general: tipo de estructura, valor cultural, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- En su estructura: columnas y pilastras, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- En acabados: revestimiento de pisos, revestimiento interior, revestimiento exterior, revestimiento de escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- Otras inversiones (mejoras) alcantarillas, baños garrapaticidas, bebederos, canales de drenaje, cercas, comederos, compuertas, estanques/reservorios, funiculares, invernaderos, jardines, muros de contención, patios/tendales, piscinas bioacuáticas, pistas de aterrizaje, pozos de agua para riego, puentes, y sistema de riego.

FACTORES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RURAL					
Rubro: ESTRUCTURA					
COLUMNAS Y PILASTRAS		ENTRE PISOS		ESCALERA	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	4,1088	Hormigón Armado (Losa)	0,7756	Hormigón Armado	0,8211
Pilotes	3,3096	Hierro	1,2077	Hormigón Ciclopeo	0,1993
Hierro	3,3088	Madera Común	0,4839	Hormigón Simple	0,6145
Madera Común	1,5606	Caña	0,4485	Hierro	0,2706
Caña	1,0362	Madera Fina	0,9885	Madera Común	0,1252
Madera Fina	1,3130	Madera y Ladrillo	0,5191	Caña	0,0588
Bloque	0,8546	Bóveda de Ladrillo	0,5133	Madera Fina	0,2084
Ladrillo	1,0833	Bóveda de Piedra	1,4418	Ladrillo	0,0640
Piedra	1,2238			Piedra	0,1826
Adobe	1,0833				
Tapial	1,0833				
VIGAS Y CADENAS		PAREDES		CUBIERTA	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	1,5756	Hormigón Armado	2,1817	Hormigón Armado (Losa)	2,4135
Hierro	2,0292	Madera Común	1,9186	Hierro (Vigas Metálicas)	2,8039
Madera Común	0,8888	Caña	1,3353	Estereoestructura	6,8382
Caña	0,4144	Madera Fina	3,0796	Madera Común	1,9020
Madera Fina	0,9676	Bloque	1,8438	Caña	1,0107
		Ladrillo	2,9026	Madera Fina	2,6762
		Piedra	6,8557		
		Adobe	2,6782		
		Tapial	2,9221		
		Bahareque	1,1666		
		Fibro-Cemento	1,6422		
Rubro: INSTALACIONES					
SANITARIAS		BAÑOS		ELÉCTRICAS	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Pozo Ciego	0,1124	Letrina	0,0564	Alambre Exterior	0,4630
Canalización Aguas Servidas	0,0647	Baño Común	0,0751	Tubería Exterior	0,4956
Canalización Aguas Lluvias	0,0647	Medio Baño	0,1092	Empotradas	0,5178
Canalización Combinado	0,1935	Un Baño	0,1279		
		Dos Baños	0,1747		

FACTORES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RURAL

Tres Baños	0,3401
Cuatro Baños	0,5242
Más de 4 Baños	0,6896

Rubro: ACABADOS

REVESTIMIENTO DE PISOS		REVESTIMIENTO ESCALERA		PUERTAS	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Madera Común	2,5645	Madera Común	0,0310	Madera Común	0,6636
Caña	0,1758	Caña	0,0352	Caña	0,0352
Madera Fina	3,6084	Madera Fina	0,0496	Madera Fina	1,4012
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,9231	Arena-Cemento	0,0157	Aluminio	1,0917
Tierra	0,2213	Tierra	0,0047	Enrollable	0,8306
Mármol	2,0609	Mármol	0,4257	Hierro-Madera	0,0700
Marmetón (Terrazo)	1,5387	Marmetón	0,4257	Madera Malla	0,0703
Marmolina	2,0609	Marmolina	0,4257	Tol Hierro	1,1918
Baldosa Cemento	1,3353	Baldosa Cemento	0,0319		
Baldosa Cerámica	1,8987	Baldosa Cerámica	0,1459		
Parquet	1,6245	Grafiado	0,8271		
Vinyl	0,9344	Champiado	0,8271		
Duela	2,6634	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,1708		
Tablon/Gress	2,0133				
Tabla	1,8575				
Azulejo	1,5202				
Cemento Alisado	0,9231				
REVESTIMIENTO INTERIOR		TUMBADOS		VENTANAS	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Caña	0,8889	Madera Común	0,4670	Hierro	0,2926
Madera Fina	3,6084	Caña	0,3752	Madera Común	0,1827
Tierra	0,2514	Madera Fina	2,6393	Madera Fina	0,6401
Mármol	2,0609	Arena-Cemento	0,2942	Aluminio	0,7313
Marmetón	2,0609	Tierra	0,1702	Enrollable	0,5551
Marmolina	2,0609	Grafiado	1,0468	Hierro-Madera	2,3423
Baldosa Cemento	1,5635	Champiado	0,9463	Madera Malla	0,0716
Baldosa Cerámica	2,8670	Fibro Cemento	1,5530		
Azulejo	3,0245	Fibra Sintética	1,2396		
Grafiado	1,0468	Estuco	0,7006		
Champiado	1,4850				
Piedra o Ladrillo Ornamental	3,2108				
Madera Común	2,5645				
Arena-Cemento (Enlucido)	0,9875				
REVESTIMIENTO EXTERIOR		CUBIERTA ACABADO		CUBRE VENTANAS	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Madera Fina	1,8527	Arena-Cemento	0,3206	Hierro	0,1947
Madera Común	1,3070	Baldosa Cemento	0,4970	Madera Común	0,0944
Arena-Cemento (Enlucido)	0,4547	Baldosa Cerámica	0,6514	Caña	0,0000
Tierra	0,1176	Azulejo	1,5202	Madera Fina	0,5519
Mármol	1,2441	Fibro Cemento	0,7432	Aluminio	0,4413
Marmetón	1,2691	Teja Común	0,8165	Enrollable	0,5479
Marmolina	1,2441	Teja Vidriada	1,2883	Madera Malla	0,0492
Baldosa Cemento	1,5635	Zinc	0,4359		
Baldosa Cerámica	2,8670	Polietileno	1,9125		
Grafiado	0,4832	Domos/Traslúcido	1,9125		
Champiado	0,4886	Rubero	1,9125		
Aluminio	2,6012	Paja-Hojas	0,1501		
Piedra o Ladrillo Ornamental	0,5658	Cady	0,2741		
Cemento Alisado	0,4547	Tejuelo	0,4226		
REVESTIMIENTO EXTERIOR		CUBIERTA ACABADO		CLOSETS	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Madera Fina	1,8527	Arena-Cemento	0,3206	Madera Común	0,3434
Madera Común	1,3070	Baldosa Cemento	0,4970	Madera Fina	0,7922
Arena-Cemento (Enlucido)	0,4547	Baldosa Cerámica	0,6514	Aluminio	0,8238
Tierra	0,1176	Azulejo	1,5202	Tol Hierro	0,4753
Mármol	1,2441	Fibro Cemento	0,7432		
Marmetón	1,2691	Teja Común	0,8165		
Marmolina	1,2441	Teja Vidriada	1,2883		
Baldosa Cemento	1,5635	Zinc	0,4359		
Baldosa Cerámica	2,8670	Polietileno	1,9125		
Grafiado	0,4832	Domos/Traslúcido	1,9125		
Champiado	0,4886	Rubero	1,9125		
Aluminio	2,6012	Paja-Hojas	0,1501		
Piedra o Ladrillo Ornamental	0,5658	Cady	0,2741		
Cemento Alisado	0,4547	Tejuelo	0,4226		

Rubro: CARACTERÍSTICAS GENERALES

ESTRUCTURA		ESTADO DE CONSERVACIÓN		VALOR CULTURAL	
Descripción	Factor	Descripción	Factor	Descripción	Factor
Aporticado	0,0000	Estable	0,0000	No Tiene	0,0000

FACTORES DE EDIFICACIÓN EN SUELO RURAL					
Mixto	0,0000	A Reparar	0,0000	Ancestral	0,0000
Soportante	0,0000	Obsoleto	0,0000	Arquitectónico	0,0000
				Histórico	0,0000

3. Valor de reposición.-

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m² de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque de la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Afectación			
Coeficiente corrector por estado de conservación			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-88	1	0,84 a 0,30	0

El valor de la edificación = Valor m² de la edificación x superficies de cada bloque edificado.

Artículo 42.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y otras leyes.

Artículo 43.- 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.

Artículo 44.- Determinación del impuesto predial. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de UNO PUNTO CERO POR MIL (1,0/1000).

Artículo 45.- 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.

CAPÍTULO VII

TRIBUTO EN COPROPIEDAD

Artículo 46.- Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio urbano o rural, sea por copropiedad, acciones y derechos y/o posesiones efectivas (herencias), 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, **para lo cual el título de crédito reflejara el porcentaje de alícuota que mantiene;**
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para la aplicación de la ordenanza que regula la exoneración en el pago de impuestos, tasas y contribuciones especiales por mejoras, para las personas con discapacidad, adultos mayores y con enfermedades catastróficas o de alta complejidad, los beneficiarios deberán actualizar sus datos personales en la Sección de Rentas y/o Recaudación, y el valor de alícuota que mantienen en la Unidad de Avalúos y Catastros.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL

Disposición Final Única.- La presente ordenanza reformativa entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal del cantón Carlos Julio Arosemena Tola, a los veinticuatro días del mes de diciembre del año 2025.



Ing. Ligia Guadalupe Caiza Obando
**ALCALDESA DEL CANTON
CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA**



Ab. Dorian Ramiro Iza Barragán
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

CERTIFICADO DE DISCUSION: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027**, fue debatida y Aprobada por el Pleno del Concejo municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, en Sesión Extraordinaria # 0009 del diez de diciembre del año dos mil veinticinco, y en Sesión Ordinaria # 0045 del veintitrés de diciembre del año dos mil

veinticinco en primer y segundo debate, respectivamente y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito a la alcaldesa para su sanción.



Ab. Dorian Ramiro Iza Barragán
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA.- Carlos Julio Arosemena Tola, a los veinticuatro días del mes de diciembre del 2025.- De conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal SANCIONO, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027**, para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.



Ing. Ligia Guadalupe Caiza Obando
ALCALDESA DEL CANTON
CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CARLOS JULIO AROSEMENA TOLA.- CERTIFICO: Que la Ing. Ligia Guadalupe Caiza Obando, Alcaldesa de Gobierno Autónomo Descentralizado municipal de Carlos Julio Arosemena Tola, sancionó, firmó y dispuso la promulgación de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027**, a los veinticuatro días del mes de diciembre de 2025.-



Ab. Dorian Ramiro Iza Barragán
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL



PUERTO QUITO
CORAZÓN DE LA BIODIVERSIDAD
ALCALDÍA

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito
Av. 18 de Mayo #434 y Pedro Vicente Maldonado
Teléfonos: (593)(2)215 60 34 / (593)(2) 215 60 36

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 – 2027 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO.

NRO. 28-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución de la República del Ecuador otorga las competencias al GAD Municipal, estableciéndose los lineamientos y alcance de las funciones de la máxima autoridad y del Concejo Municipal. Así mismo establece que es competencia exclusiva del GAD, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos, en concordancia con el artículo 270 de la misma Carta Magna que sostiene que la entidad municipal generará sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado.

De manera específica el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus artículos 55 literal i) y 139, preceptúa que el GAD Municipal tendrá competencia en elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de aquí se deriva la facultad normativa del Concejo Municipal, para expedir mediante ordenanza la aplicación de tributos de conformidad con el artículo 57 del cuerpo legal ibidem.

En esta misma línea, el COOTAD sostiene la obligación del GAD Municipal para actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana. Concomitante tenemos el artículo 494 del COOTAD que versa sobre la actualización permanente de los catastros de predios urbanos y rurales; inmuebles que constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado. Este valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del costo del suelo, las construcciones que se hayan edificado en caso de haberlas y el de la reposición; lo cual constituirá y servirá de base para la determinación de impuestos.

CONSIDERANDO:

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 ibidem establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Art. 321 de la 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 de la Carta Magna determina que el Estado, en todos sus niveles de

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

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

Que, el Art. 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: “1) *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 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 ibidem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el 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, 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 las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas, ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, el COOTAD señala: “Art. 494.- *Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.*”;

Que, el Código ibidem establece: “Art. 495.- *Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.*

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

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

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

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: “Art. 496.- *Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.*

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”;

Que, el COOTAD prescribe: “*Art. 497.- Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”;*

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “*Art. 501.- Sujeto del impuesto.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.*

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.”;

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: “*Art. 522.- Notificación de nuevos avalúos.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.*

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos.

El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”;

Que, el COOTAD determina: “*Art. 561.- Plusvalía por obras de infraestructura.-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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone: “*Art. 90.- Rectoría. La facultad 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.*

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales. que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.”;

Que, en el Art. 100 de la ley ibidem 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, multifinlatario 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, conforme la Disposición Transitoria Novena, inciso segundo de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sostiene que: “*Una vez cumplido con el*

levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda”;

Que, el 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 de la norma ibidem 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, 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;

En ejercicio de las atribuciones que confiere el COOTAD, en sus Arts. 56 y 57, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL
URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL
IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 -2027 EN EL
CANTÓN PUERTO QUITO**

**CAPITULO I
DEFINICIONES**

Art. 1.- DE LOS BIENES. - Son bienes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 2.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 3.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema Catastro Predial Urbano comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y

mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 4.- DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

Art. 5.- JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

PROVINCIA	CANTON	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE	PROPIEDAD HORIZONTAL		
							BLOQUE	NIVEL	UNIDAD

La localización del predio en el territorio está relacionado con el Clasificador Geográfico Estadístico de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL, dos para la identificación PARROQUIAL, dos para identificación de ZONA, dos para SECTOR, tres para MANZANA, tres para LOTE; para la identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL son tres para, BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones; para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal de PUERTO QUITO y la parte urbana de San Antonio de la Abundancia, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

- 01.- Identificación del predio
- 02.- Localización
- 03.- Datos del Propietario, Posesionario o Poseedor del predio
- 04.- Tenencia
- 05.- Descripción del predio
- 06.- Componente económico
- 07.- Uso Específico del lote
- 08.- Servicios
- 09.- Uso del predio
- 10.- Características de las construcciones
- 11.- Otro tipo de construcciones
- 12.- Observaciones
- 13.- Integrantes de la actualización
- 14.- Vivienda Censal

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

Art. 6.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre los gobiernos autónomos descentralizados municipales y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registros Públicos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito administra el catastro de bienes inmuebles en el área urbana, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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. 7.- 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, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 8.- NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Art. 9.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito.

Art. 10.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 11.- 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. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Código Orgánico Administrativo, 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. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el/la directora/a Financiero/a quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y

estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil (0.15x1000), tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

El tributo del 0.15 x 1000 para el Cuerpo de Bomberos, será emitido y recaudado juntamente con el impuesto predial en un solo título de crédito, por Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito.

Art. 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base del catastro urbano la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 16.- 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. 17.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

Art. 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en la norma vigente tributaria y penal.

Art. 19.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Puerto Quito por concepto alguno.

Art. 20.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana 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 y la legislación local.

Art. 22.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD:

- 1.- El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 23.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD, con este propósito, el Concejo Municipal aprueba mediante la presente ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

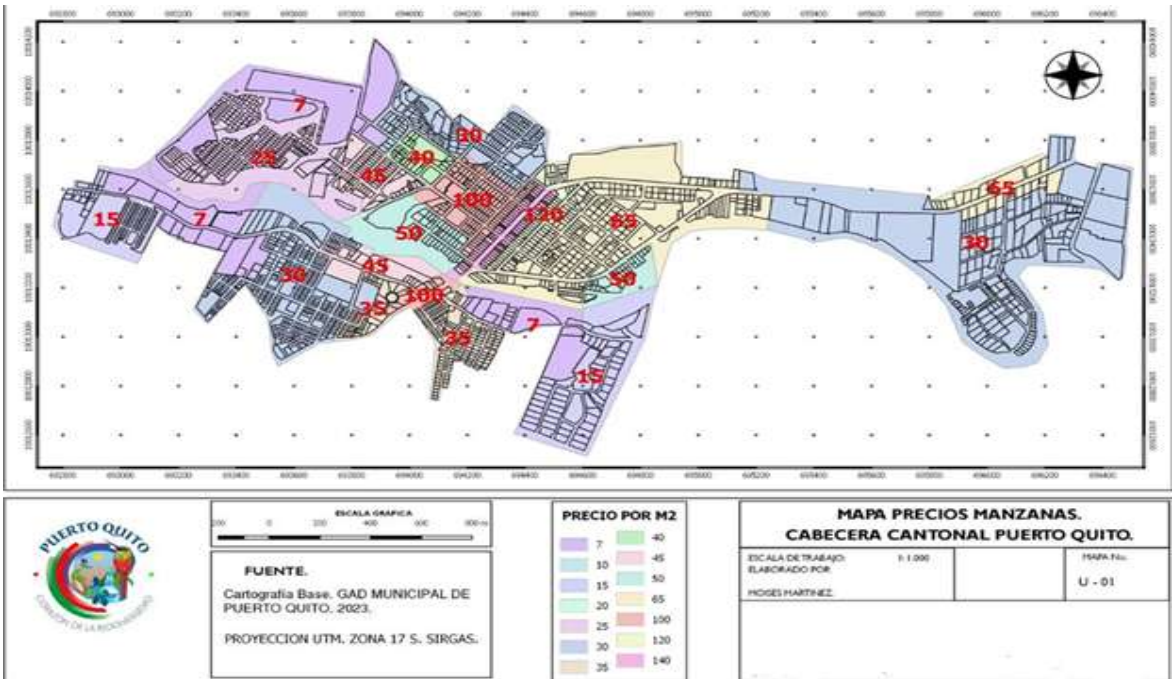
El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

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

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

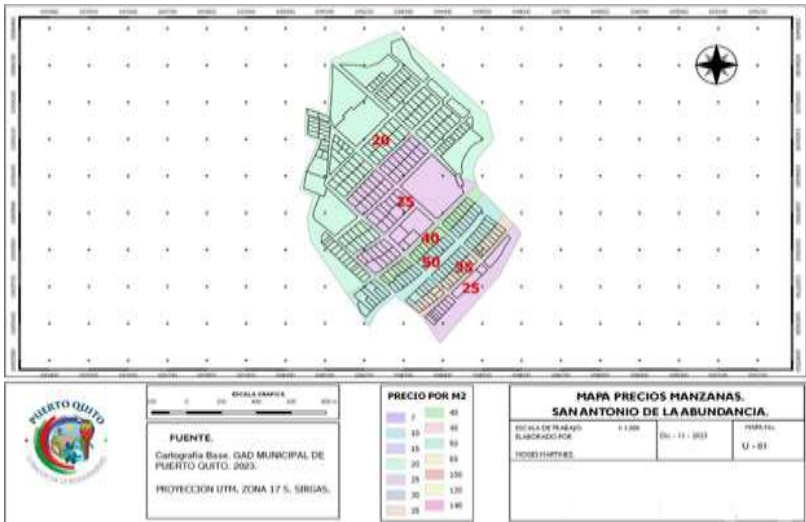
Los sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos.

Se presentan a continuación los mapas de valores: (ANEXOS)

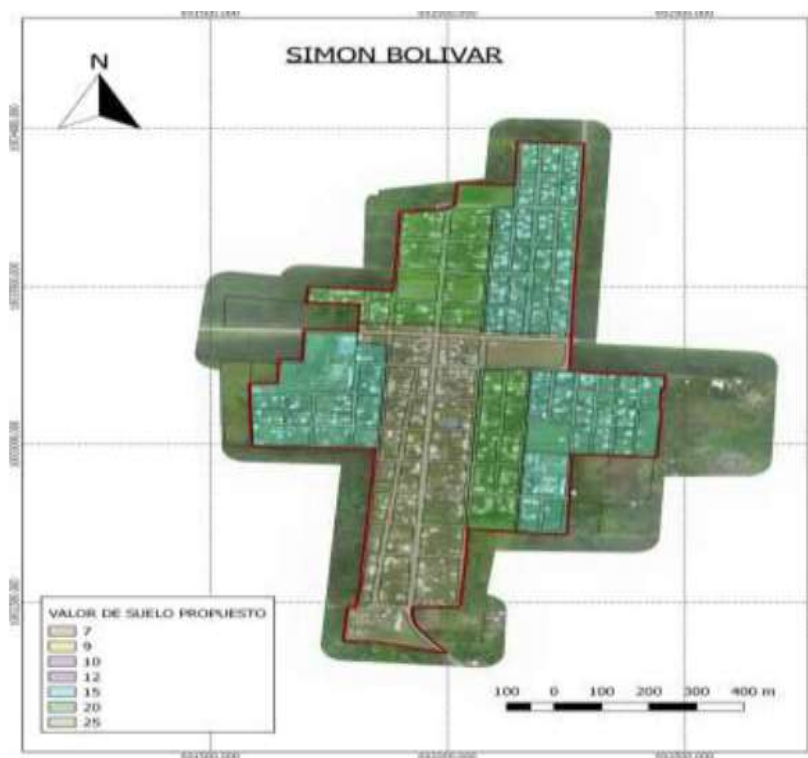


El valor base que consta en el plano del valor de la tierra (documento que se anexa a esta ordenanza).
Ver Anexo 1 (Mapa de valor de suelo urbano)

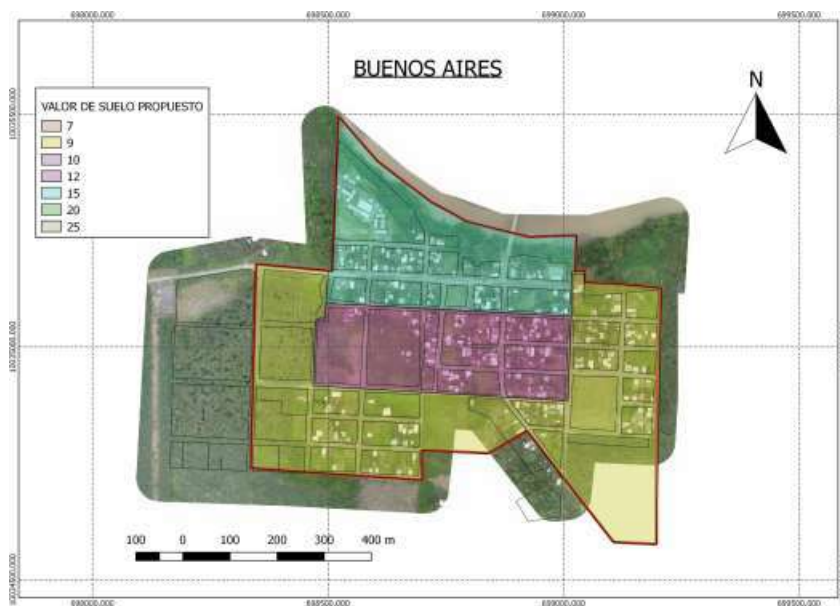
Mapa de valores Asentamiento Humano Concentrado del San Antonio de la Abundancia.



Mapa de valores Asentamiento Humano Concentrado del Recinto Simón Bolívar.



Mapa de valores Asentamiento Humano Concentrado del Recinto Buenos Aires



Mapa de valores Asentamiento Humano Concentrado del Recinto Nueva Esperanza del Norte**Mapa de valores Asentamiento Humano Concentrado del Recinto Agrupación Los Ríos**

Mapa de valores Asentamiento Humano Concentrado del Recinto Puerto Rico



Mapa de valores Asentamiento Humano Concentrado 29 de Septiembre



FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR POR INDICADORES

Se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos y complementarios

1. Geométricos**1.1. Factor Frente (Ff)**

Para determinar la influencia del frente, se consideran los siguientes casos:

1.1.1. Lotes con un Frente

Factor Frente
$Ff = \left(\frac{Fa}{Ft} \right)^{0,25}$

Ff = Factor frente

Fa = Frente del lote a avaluar Ft = Frente del lote tipo

0,25= Exponente que es equivalente a sacar la raíz cuarta

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del frente se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo: **0.5 Ft < Fa < 2 Ft.**

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de Fa/2 o mitad del frente tipo, será 0,84 y el valor máximo, de 2 Ft o el doble del Frente del lote tipo, será 1,19.

Lotes Tipo (modal): son modelos de lotes con dimensiones ideales, con los cuales se relacionan o comparan las medidas reales de los lotes a avaluar, con la finalidad de determinar condiciones que aprecian o deprecian el avalúo individual.

1.1.2. Lotes con dos o más Frentes

Cuando un lote posee más de un frente, se sumarán los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y se divide para dos.

Frente Relativo
$F_{relativo} = \frac{f1 + f2 + f3 \dots \dots fn}{2}$

Ff = Factor frente

f1 = Frente 1, 2,n del lote

El valor obtenido se utiliza en la expresión matemática que se aplica para predios de un solo frente, bajo las mismas consideraciones técnicas.

1.1. Factor Fondo o Profundidad (Fp)

La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se calculará

de la siguiente forma:

Calculo del fondo relativo

Fondo Relativo
$Fr = \frac{S}{f}$

Donde:

Fr = Fondo relativo

S = Área del predio a evaluar obtenida de la base de datos gráfica = frente del predio a evaluar el factor fondo, a partir de la siguiente expresión:

Factor Fondo
$Fp = \left(\frac{Ft}{Fa} \right)^{0,5}$

Donde: Fp = Factor fondo

Ft = Fondo del lote tipo

Fa = Fondo del lote a avaluar

0,50= Exponente que equivalente a sacar la raíz cuadrada

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del fondo se sitúe entre la mitad y el doble del fondo tipo: **0.5 Ft < Fa < 2 Ft.**

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1,20 y el mínimo de 0,80

1.1. Factor Tamaño (Ft)

Para determinar el coeficiente que ajustara el avalúo individual del lote, en base a su tamaño, se aplicara los siguientes índices:

Tamaño Mayor	Factor
1– 2 veces	1.00
3– 4 veces	0.90
5 – 9 veces	0.85
10 veces o más	0.80

Tamaño Menor	Factor
0,09 veces o menos	1.20
0,10 – 0,25 veces	1.15
0,26– 0,5 veces	1.10
0,5 - 1 veces	1.00

El factor de tamaño se calculará en función del área del Lote Tipo y deberá cumplir con la siguiente expresión:

$$0,8 < Ft < 1,2$$

Donde Fta = Factor tamaño

1. Topografía

El factor de modificación por la topografía del terreno se ha considerado como un valor único de 1, considerando que la ocupación del suelo urbano en el área consolidada y de expansión se localiza en territorios relativamente planos.

1. Servicios Básicos e Infraestructura

El factor se obtendrá en base a las consideraciones que constan en la siguiente tabla:

Servicio	Agua	Alcantarillado	Energía Eléctrica	Telefonía	Recolección de Basura	Cobertura	Factor de Corrección
Disponibilidad	X	X	X	X	X	100%	1
	X	X	X	X		90%	0,95
	X	x	X			80%	0,90
	X	x				70%	0,85
	x					60%	0,80
Sin servicios						60%	0,80

Factor de Corrección del suelo (urbano) (Fc)

Será el producto de los factores establecidos para corregir el valor base de cada lote de terreno de acuerdo con las características físicas particulares que presenta cada lote.

La ecuación matemática para este factor total será:

$F_c = F_f \times F_p \times F_{ta} \times F_t \times F_{sb}$ Donde:

F_c = Factor de corrección del valor del suelo (urbano)

F_f = Factor frente

F_p = Factor fondo o profundidad F_{ta} = Factor tamaño o superficie F_t = Factor topografía

F_{sb} = Factor servicios básicos

El factor de corrección total no podrá ser menor a 0,80 ni mayor a 1,20 del valor base.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO DE UN LOTE URBANO.-

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (V_t) se considerarán (V_b) el valor M^2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (F_c) Factor total de corrección, y (A) Superficie del lote así:

$$V_t = V_b \times A \times F_c.$$

V_t = Valor del terreno;

V_b = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra; A = Área del lote;

F_c = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores considerados en calculo (frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos).

b) Valoración de Edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes portantes En acabados; exteriores, paredes, cubiertas, puertas, marcos de ventanas, vidrios En instalaciones; sanitarias, eléctricas, mecánicas, sistema y redes de seguridad. Factores de corrección por uso de la construcción, Otras inversiones como adicionales constructivos, por ejemplo: ascensor, escalera eléctrica, piscinas, cerramientos, entre otros.

I. **Construcciones Cubiertas.** - Son aquellas que proporcionan protección contra todos los agentes externos está formada por materiales de resistencia a las variaciones térmicas y agentes de la atmosfera. Se determina por su tipo de construcción o sistema estructural: hormigón armado, metálico, muro portante (adobe/tapial), madera, entre otros.

Construcciones Abiertas. - Son aquellas ubicadas hacia el exterior de la unidad constructiva principal y su característica es que no posee cubierta. Aquí figuran patios, canchas abiertas, jardines, parqueaderos abiertos, entre otros.

II. **Adicionales Constructivos.** - Son aquellas unidades que complementan a la unidad constructiva principal, como: cerramientos, muros, gradas, entre otros.

I CONSTRUCCIONES CUBIERTAS

Valores Unitarios por m² de Construcción por Categorías y Factores de Corrección del Valor

1. La construcción cubierta, se valora a través del Método de Costo de Reposición como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-
2. COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.
3. Al valor depreciado será corregido por factores de uso y por etapa de construcción de cada una de las unidades constructivas que tenga el lote.
4. La categorización de las construcciones se obtiene por la suma de los pesos asignados a

CONSTRUCCIONES											
MARCO DE VENTANAS				VIDRIOS				PUERTAS			
Madera (trabaja especial)	Madera (trabaja común)	Madera (trabaja común)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)
128.40	63.00	57.00	45.50	47.53	44.00	33.95	0.00	112.00	54.00	43.00	35.00
m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²
MARCO DE VENTANAS				VIDRIOS				PUERTAS			
Madera (trabaja especial)	Madera (trabaja común)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)	Madera (trabaja común) (PVC)
128.40	63.00	57.00	45.50	47.53	44.00	33.95	0.00	112.00	54.00	43.00	35.00
m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²	m²

El puntaje alcanzado define la categoría (A, B, C, D, E, F) que se indexa con su correspondiente en la Tabla B

Los valores inmersos en la Tabla B son exclusivamente para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como: comercial, salud, industrial, entre otros.

Para el caso de las propiedades horizontales el valor será tomado de la Tabla B, costo por m² de construcción propuesta, para PH.

a. Factor uso constructivo. - Se tomará para la valoración el uso que predomine en la unidad constructiva. (Ver numeral 7)

c. Factor según la etapa de construcción.- Para la valoración se tomará en cuenta la etapa de la construcción: cimentación, estructura, obra gris y terminada. (Ver numeral 9)

7. Factor de corrección por Uso de la Unidad Constructiva

De acuerdo con el uso predominante de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores (Tabla C Usos Constructivos Cubiertos)

TABLA C		
USOS CONSTRUCTIVOS		
AGRICOLA Y AGROPECUARIO	Invernadero	0.55
	Establo/Sala de Ordeño	0.65
	Plantel Avícola	0.55
	Poqueriza/Granja Porcicola	0.65
HABITACIONAL	Balcón	0.83
	Bodega	0.83
	Baño	1
	Casa	1
	Casa Barrial/Casa Comunal	1
	Cuarto de Basura	0.83
	Cuarto de Máquinas	1.61
	Departamento	1
	Garita/Guardianía	0.83
	Lavadero Secadero Cubierto	0.6
	Parqueadero Cubierto	0.83
	Sala de Uso Múltiple	1.41
SERVICIO PÚBLICO Y DE GESTIÓN	Banco/Financiera	1.81
	Batería Sanitaria	1.34
	Centro de Asistencia Social	1.81
	Oficina/Edificio de Oficinas/Mezzanine	1.81
	Planta de Bombas de Agua	1.34
	Planta de Tratamiento de Agua	1.34
	Terminal Terrestre	1.81
EDUCACIÓN	Auditorio	1.75
	Aula	1.58
	Centro Cultural	1.28
SEGURIDAD	Estación de Bomberos	1.95
	Reclusorio	1.65
	Retén Policial/UPC	1.41
SALUD	Clínica	2.04
	Dispensario Médico/Centro de Salud	2.37
	Hospital	2.46
RELIGIOSO	Convento	1.35
	Iglesia	1.67
	Sala de Culto/Capilla	1.15
	Campo Santo	1.3

SERVICIOS FUNERARIOS	Cementerio	1.43
	Funeraria/ Sala de Velaciones	1.18
INDUSTRIAL	Galpón Comercial/Bodega Comercial/Bodega Industrial (otras estructuras)	0.84
	Nave Industrial Bajo Impacto	0.84
DEPORTIVO	Escenario Deportivo Cubierto/ Club Social	1.67
	Piscina Cubierta	1.67
RECREATIVO	Sala de Cine/ Teatro	1.61
	Sauna/Turco/ Hidromasaje/Jacuzzi	0.91
HOSPEDAJE	Hostal/Pensión	1
	Hostería	1.65
	Hotel	1.65
	Motel	1.33
COMERCIO	Almacén/Comercio Menor/Local	1
	Centro Comercial (Popular, Económico y Normal)	1.51
	Gasolinera	1.51
	Lavadora de Autos	0.95
	Mercado	1.26
	Restaurante	1.35

Si existiera uso diferente y de no existir la posibilidad de homologación con los usos existentes se realizará los estudios pertinentes para el uso nuevo relevado.

8. **Depreciación.** - La depreciación se calcula de la siguiente manera:

$$Ld = Ln (Rs + (1 - Rs) (1 - De))$$

Donde:

Ld = Valor de la construcción depreciada o usada.

Ln = Valor nuevo o costo de reposición (Tabla B).

Rs = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se Puede rescatar al final de la vida útil, Tabla E)

1 = Constante

De = Factor (determinado en la Tabla E) de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de los elementos De y Rs se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

a. **Determinación del Factor De.** - Relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación, mediante la siguiente fórmula:

De= % de la edad combinada con el estado de conservación

$$De = \frac{EsCs}{Vdu} \times 100$$

Vdu

Donde:

De = % de la Edad

EsCs = Edad de la Construcción

Vdu = Vida útil

El porcentaje resultante estará determinado por la calificación del estado de conservación de la construcción, detallada en la Tabla D.

TABLA D TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO				
RANGO DE %DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			
	1	2	3	4
% EDAD (x)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
x=0	0.00	2.50	18.10	51.60
0<x≤2	1.02	3.51	18.94	53.09
2<x≤4	2.08	4.55	19.80	53.59
4<x≤6	3.10	5.62	20.70	54.11
6<x≤8	4.32	6.73	21.64	54.65
8<x≤10	5.50	7.88	22.60	55.21
10<x≤12	6.72	9.07	23.61	55.78
12<x≤14	7.99	10.30	24.53	56.38
14<x≤16	9.29	11.57	25.70	57.00
16<x≤18	10.62	12.87	26.80	57.63
18<x≤20	12.00	14.22	27.93	58.29
20<x≤22	13.42	15.60	21.09	58.96
22<x≤24	14.92	17.03	30.28	59.85
24<x≤26	16.33	18.49	31.51	60.36
26<x≤28	17.92	19.99	32.78	61.09
28<x≤30	19.50	21.53	34.07	61.84
30<x≤32	21.12	23.11	35.40	62.61
32<x≤34	22.78	24.73	36.76	63.40
34<x≤36	24.48	26.38	38.15	64.20
36<x≤38	26.22	28.08	39.57	65.03
38<x≤40	28.00	29.81	41.03	65.87
40<x≤42	29.87	31.59	42.52	66.73
42<x≤44	31.68	33.40	44.05	67.61
44<x≤46	33.58	35.25	45.60	68.51

46<x≤48	35.52	37.14	47.19	69.43
48<x≤50	37.50	39.07	48.81	70.37
50<x≤52	39.52	41.04	50.46	71.33
52<x≤54	41.58	43.05	52.15	72.31
54<x≤56	43.68	45.10	53.87	73.30
56<x≤58	45.82	47.19	55.62	74.32
58<x≤60	48.00	49.32	57.41	75.35
60<x≤62	50.22	51.47	59.23	76.40
62<x≤64	52.48	53.68	61.08	77.48
64<x≤66	54.78	55.93	62.96	78.57
66<x≤68	57.12	58.20	64.88	79.63
68<x≤70	59.50	60.52	66.83	80.80
70<x≤72	62.92	62.88	68.81	81.95
72<x≤74	64.38	65.28	70.83	83.12
74<x≤76	66.88	67.71	72.87	84.30
76<x≤78	69.42	70.19	74.95	85.50
78<x≤80	72.00	72.71	77.07	86.73
80<x≤82	74.62	75.26	79.21	87.97
82<x≤84	77.48	77.85	81.39	89.23
84<x≤86	79.98	80.48	83.60	90.51
86<x≤88	82.72	83.16	85.85	91.81
x>88	85.50	85.87	88.12	93.13

Fuente: Fitto-Corvini

Por ningún motivo el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

b. Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones. - De acuerdo con el tipo de construcción y estructura serán los que figuran en la Tabla E:

TABLA F TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		
DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiere reparaciones mínimas
MALO	4	Requiere reparaciones integrales

Fuente: Tabla de HEIDECHE

TABLA E VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES			
SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Edificios	45	6
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapiál)	Casas	30	2
Muro Portante (Adobe/Tapiál)	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, será considerado como edificio a partir del cuarto piso.

- c. **Estado de Conservación:** Se aplicarán los siguientes coeficientes que constan en la Tabla F:

9. Factor por etapa de Construcción

Las etapas de construcción a considerarse son: obras preliminares y/o cimentación, estructura, obra gris y terminada.

Una vez identificada la categoría se podrá corregir el valor por etapa de construcción con el factor que se aplicará según la Tabla H:

TABLA H						
Factor de Categoría de Acabados de la Construcción en relación a su etapa de construcción						
		A POPULAR	B ECONÓMICA	C NORMAL	D DE PRIMERA	E DE LUJO
CÓDIGO	ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	FACTORES				
HORMIGÓN ARMADO						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.0980	0.1073	0.0661	0.0251	0.0225
2.0	ESTRUCTURA	0.5575	0.5317	0.3116	0.2927	0.3136
3.0	OBRA GRIS	0.8297	0.6022	0.6174	0.3696	0.4311
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
METÁLICO						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1024	0.0184	0.0683	0.0235	0.0215
2.0	ESTRUCTURA	0.5712	0.5046	0.4970	0.3436	0.3451
3.0	OBRA GRIS	0.8556	0.5792	0.6051	0.4152	0.4571
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1229	0.0205	0.0891	0.0230	0.0208
2.0	ESTRUCTURA	0.6736	0.5129	0.4303	0.3559	0.3570
3.0	OBRA GRIS	0.8203	0.6167	0.5706	0.4262	0.4654
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1359	0.0209	0.0999	0.0274	0.0240
2.0	ESTRUCTURA	0.6140	0.4762	0.3612	0.2984	0.2607
3.0	OBRA GRIS	0.7875	0.6898	0.5185	0.3820	0.3862
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
MADERA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1014	0.0202	0.0831	0.0270	0.0234
2.0	ESTRUCTURA	0.4818	0.4910	0.4754	0.3365	0.3106
3.0	OBRA GRIS	0.7943	0.6706	0.6046	0.4188	0.4326
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
PIEDRA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN		0.0193	0.0952	0.0280	
2.0	ESTRUCTURA		0.4896	0.4690	0.4069	
3.0	OBRA GRIS		0.6862	0.6204	0.4925	
4.0	TERMINADA (ACABADOS)		1.0000	1.0000	1.0000	
CAÑA GUADÚA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1121	0.0221	0.1225		
2.0	ESTRUCTURA	0.4593	0.4181	0.3973		
3.0	OBRA GRIS	0.7997	0.6309	0.5856		
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000		
CERCHA PORTICADA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN			0.0640	0.0213	0.0194
2.0	ESTRUCTURA			0.4544	0.3321	0.3336
3.0	OBRA GRIS			0.6044	0.4551	0.4873
4.0	TERMINADA (ACABADOS)			1.0000	1.0000	1.0000

II

CONSTRUCCIONES ABIERTAS

VALORES UNITARIOS DEL M² DE CONSTRUCCIÓN Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR

1. **Áreas Abiertas.** - Para este tipo de construcciones no se aplicarán ni el factor uso ni el de etapa de construcción, sino únicamente el estado de conservación. se considerarán los valores unitarios que constan en la Tabla I, Usos Constructivos Abiertos y Especiales:

TABLA I USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS Y ESPECIALES			
Nro.	USO CONSTRUCTIVO ABIERTOS ESPECIALES	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Piscina	m ²	\$ 370.00
2	Cisterna	m ²	\$ 246.00
3	Cancha de arcilla	m ²	\$ 30.00
4	Cancha de césped sintético	m ²	\$ 34.00
5	Cancha de encementada	m ²	\$ 53.00
6	Cancha de engramada	m ²	\$ 24.00
7	Escenario deportivo abierto	m ²	\$ 676.00
8	Terraza con acabado	m ²	\$ 153.00
9	Parqueadero con acabado	m ²	\$ 52.00
10	Parqueadero descubierto sobre estructura de hormigón armado	m ²	\$ 226.00
11	Fuente de agua - Espejo de agua	m ²	\$ 165.00
12	Mirador	m ²	\$ 156.00
13	Jardín-Patio de tierra	m ²	\$ 11.00
14	Jardín-Patio de césped	m ²	\$ 16.00
15	Jardín-Patio de adoquín	m ²	\$ 27.00
16	Jardín-Patio de pavimento	m ²	\$ 37.00
17	Jardín-Patio de hormigón armado	m ²	\$ 91.00
18	Lavandería - Secadero	m ²	\$ 88.00
19	Circulación vehicular cubierta	m ²	\$ 436.00
20	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m ²	\$ 309.00

2. Para la corrección del valor de las construcciones abiertas se aplicará únicamente el factor de “Estado de Conservación” descrito en la Tabla J, Estado de Conservación Usos Constructivos Abiertos Adicionales Constructivos y Áreas Comunes:

TABLA J ESTADO DE CONSERVACIÓN USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y ÁREAS COMUNALES	
ESTADO	FACTOR
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.85
REGULAR	0.70
MALO	0.50
EN DETERIORO	0.30

El estado de conservación para aquellos bienes que se encuentran en proceso de actualización catastral o de relevamiento se considerará el estado de conservación como BUENO.

III ADICIONALES CONSTRUCTIVOS VALORES UNITARIOS Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR

1. Para los adicionales constructivos adicionales al predio o solar, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla K, Adicionales Abiertos:
2. Para la corrección del valor de los adicionales al predio se aplicarán los factores de Estado de Conservación establecidos en la Tabla J, descrita anteriormente.

TABLA K ADICIONALES CONSTRUCTIVOS			
Nro.	ADICIONALES ABIERTOS	UNIDAD DE MEDIDA	
1	Área verde comunal	m ²	\$ 15.00
2	Ascensor de 2 a 3 paradas (3 pisos) capacidad 6 personas	u	\$ 39,200.00
3	Canchas de césped sin drenaje	m ²	\$ 3.00
4	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón sin acabados	m ²	\$ 45.00
5	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados	m ²	\$ 85.00
6	Cerramiento de hierro	m ²	\$ 74.00
7	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados especiales	m ²	\$ 124.00
8	Cerramiento de piedra	m ²	\$ 43.00
9	Cerramiento de adobe /tapial	m ²	\$ 39.00
10	Cerramiento de malla sobre mampostería	m ²	\$ 51.00
11	Circulación peatonal de adoquín/asfalto/piedra	m ²	\$ 26.00
12	Circulación peatonal de cerámica/gress	m ²	\$ 61.00
13	Circulación peatonal de hormigón	m ²	\$ 33.00
14	Circulación vehicular adoquín	m ²	\$ 33.00
15	Circulación vehicular asfalto	m ²	\$ 24.00
16	Circulación vehicular lastrada	m ²	\$ 13.00
17	Cisterna de hormigón armado	m ²	\$ 229.00
18	Talud	m ³	\$ 7.00
19	Grada de estructura de hierro	m ²	\$ 120.00
20	Grada de ladrillo	m ²	\$ 125.00
21	Graderío	m ²	\$ 86.00
22	Muro de gaviones	m ³	\$ 83.00
23	Muro de hormigón	m ³	\$ 380.00
24	Muro de hormigón ciclópeo	m ³	\$ 162.00
25	Muro inclinado de piedra	m ³	\$ 90.00
26	Pavimento resistente	m ²	\$ 46.00
27	Pavimento simple	m ²	\$ 31.00
28	Portón de acceso a conjuntos	m ²	\$ 238.00
29	Pozo y tubería de alcantarillado	ml	\$ 156.00
30	Rejilla de perfil de hierro	ml	\$ 31.00

IV DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

- 1. Avalúo de las Construcciones Cubiertas.** - Para la valoración de las construcciones cubiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{ccb} = S_c \times A_u \times P_{cc}$$

Donde:

V_{ccb} = Avalúo de la construcción cubierta

S_c = Área de la construcción en m²

A_u = Valor unitario en USD/m² de construcción (Tabla No. B)

P_{cc} = Factor de corrección de la construcción cubierta (Factor uso y depreciación)

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla B de la presente Ordenanza.

- 1. Avalúo de las Construcciones Abiertas.** - Para la valoración de las construcciones abiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{cab} = S_a \times A_{uH} \times P_{ca}$$

Donde:

V_{cab} = Avalúo de la construcción abierta

S_a = Área de la construcción en m²

A_{uH} = Valor unitario en USD/m² de construcción, Tabla I

P_{ca} = Factor de corrección de abiertas/adicionales/comunales, Tabla J

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo con los valores establecidos en la Tabla I de la presente Ordenanza.

- 2. Determinación del Avalúo de los Adicionales Constructivos.** - Para la valoración de adicionales constructivos de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{adi} = V_{aI} \times N \times P_{cad}$$

Donde:

V_{adi} = Avalúo del adicional constructivo

V_{aI} = Valor del adicional constructivo, Tabla K

N = Cantidad del adicional según su unidad de medida

P_{cad} = Factor de corrección de abiertas/adicionales—especiales y áreas comunales,

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla K de la presente Ordenanza.

V AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

1. Para determinar el avalúo de los predios urbanos se tomará en cuenta:

- a. El valor del lote o solar
- b. El valor de la construcción o construcciones, y
- c. El valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$V_t = A_s + A_c + A_{adi}$$

Donde:

V_t	=	Avalúo del predio urbano
A_s	=	Valor del terreno
A_c	=	Valor de la construcción (cubierta-abierta)
A_{adi}	=	Valor de los adicionales constructivos al predio

VI VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

En las propiedades horizontales urbanas, las construcciones serán valoradas en función del área de propiedad privada de cada propietario, al que se añadirán los valores de áreas comunales y las mejoras adicionales, en función de las alícuotas declaradas.

Áreas abiertas y cubiertas comunales

Para las áreas abiertas y cubiertas comunales, se aplicarán directamente los valores según la Tabla L y se corregirán únicamente según el factor del estado de conservación detallado en la Tabla I

TABLA L ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES			
Nro.	ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES	UNIDAD DE MEDIDA	
1	Área verde/recreativa comunal descubierta	m ²	\$ 15.00
2	Jardines / retiros exteriores / patios	m ²	\$ 12.00
3	Circulación peatonal descubierta de adoquín/asfalto/piedra	m ²	\$ 26.00
4	Circulación peatonal descubierta de cerámica/gress	m ²	\$ 61.00
5	Circulación peatonal descubierta de hormigón	m ²	\$ 33.00
6	Circulación vehicular descubierta adoquín	m ²	\$ 33.00
7	Circulación vehicular descubierta asfalto	m ²	\$ 24.00
8	Circulación vehicular descubierta lastrada	m ²	\$ 13.00
9	Circulación vehicular cubierta	m ²	\$ 555.00
10	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m ²	\$ 325.00
11	Terraza exterior de cerámica / gress / encementado	m ²	\$ 180.00

Avalúo de Propiedades Horizontales. - Para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sea horizontal o en vertical es:

$$V_{phv} = Ag + A_{ace} + A_{ad}$$

Donde:

V_{phv}	=	Avalúo del predio en propiedad horizontal
Ag	=	Valor del terreno (privado + terreno comunal)
A_{ace}	=	Valor de la construcción (abierta-especial, cubierta y comunales de Propiedades horizontales)
A_{ad}	=	Valor de los adicionales constructivos

VII

AVALÚO PARA PREDIOS ESPECIALES, EXPROPIACIONES, ADJUDICACIONES Y ASENTAMIENTOS DE HECHO

En casos especiales, expropiaciones, adjudicaciones y asentamientos de hecho, que efectúe el GAD MUNICIPAL y cuyas construcciones urbanas o rurales que por sus condiciones geográficas y físicas, necesitan ser analizados puntualmente o que requieran ser corregidos su valor, ya sea por: topografía, fajas de protección, servicios e infraestructura, condición histórica y patrimonial, afectaciones, rellenos de quebradas, condiciones de usos, predios con plantaciones, predios con bosques y otros relacionados; se realizarán estudios adicionales de valoración individual que incluyan todas las variables pertinentes.

Para el avalúo de los adicionales en áreas rurales se debe tomar en cuenta: cultivos, bosques, plantaciones, pastos, entre otros y se realizarán en base a los costos de producción e implantación, rentabilidad, factores climáticos y los ciclos de los seres vivos.

Art. 24.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 25.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El 1% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,
- b. El 2% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en el literal a).

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 26.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 27.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa 1.1 por mil (uno punto uno por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 28.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - 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 COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Art. 29.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario 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, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 30.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y con relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 31.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago 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.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio al 31 de diciembre del año

fiscal soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

FECHA DE PAGO**PORCENTAJE DE RECARGO**

Del 1 de julio al 31 de diciembre

10%

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal del dominio Web de la municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los 23 días de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**VICTOR ANTONIO
MIELES PALADINES**
Validar únicamente con FirmaBC

Sr. Víctor Antonio Miele Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
**PRISCILA MARIUXI
ORDONEZ RAMIREZ**
Validar únicamente con FirmaBC

Ab. Priscila Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

RAZÓN: Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez, en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 – 2027 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**, en dos sesiones, Ordinaria de 18 de diciembre y Extraordinaria de 23 de diciembre de 2025, en primer y segundo debate respectivamente, en su orden, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es remitida en tres ejemplares al Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Puerto Quito, 23 de diciembre de 2025.- LO CERTIFICO.



Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

SR. VICTOR ANTONIO MIELES PALADINES, ALCALDE DEL CANTÓN PUERTO QUITO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO**, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 – 2027 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 24 de diciembre de 2025.



Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde del Cantón Puerto Quito; quien dispuso su ejecución y publicación en el Gaceta Municipal, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial. - Puerto Quito, 24 de diciembre de 2025.- LO CERTIFICO.



Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL.



Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito
Av. 18 de Mayo #434 y Pedro Vicente Maldonado
Teléfonos: (593)(2)215 60 34 / (593)(2) 215 60 36

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PREDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL
BIENIO 2026 -2027 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO.**

NRO. 29-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La actualización del catastro tanto urbano como rural del Cantón Puerto Quito, se encuentra atendido en todos los trámites presentados a través de requerimientos de las/os ciudadanas/os, así también los que por iniciativa de la Unidad de Catastros a verificado necesario actualizar.

La normativa constitucional señala que es competencia exclusiva del GAD Municipal, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, en concordancia con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que determina como obligación actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Una vez analizados cada uno de los procesos del catastro rural, tomando en consideración aspectos fundamentales que han sido de impacto general a nivel de todo el cantón tanto económicos (muerte total de las plantaciones de la palma africana), como sociales y de salud (pandemia COVID 19) por lo que ha pasado los últimos tiempos nuestros ciudadanos a nivel general, es necesario mantener el estudio de valoración de los predios Rurales y Urbanos de la jurisdicción cantonal del bienio anterior.

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 Art. 84 de la CRE establece que: “*La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades*”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;

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 ibidem establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Art. 321 de la 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, de conformidad con el Art. 425 *ibidem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. *La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados*”;

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

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

Que, 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: “1) *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 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 *ibidem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados

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

Que, el 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, 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 las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas, ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, el COOTAD señala: *“Art. 494.- Actualización del catastro.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”*;

Que, el Código ibidem establece: *“Art. 495.- Avalúo de los predios.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.*

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: “Art. 496.- *Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.*

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”;

Que, el COOTAD prescribe: “Art. 497.- *Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.*”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: “Art. 522.- *Notificación de nuevos avalúos.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.*

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos.

El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”;

Que, el COOTAD determina: “Art. 561.- *Plusvalía por obras de infraestructura.-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, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece: “*Art. 113.- Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, 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 actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.*”

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.”;

Que, el Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, determina: “*Art. 3.- Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial. Para el efecto, además de la información constante en el respectivo catastro rural, tendrá en cuenta las siguientes condiciones:*

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;*
- b) Que el suelo no tenga aptitud agrícola o haya perdido la misma por causas naturales; y,*
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales.*

Se prohíbe la intervención en predios rurales que afecte la aptitud agrícola por parte de personas naturales, jurídicas, públicas o privadas.”;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala: “*Art. 19.- Suelo rural. El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. Para el suelo rural se establece la siguiente subclasificación:*

- 1. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.*
- 2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.*
- 3. 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. 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, la norma ibidem dispone: “*Art. 90.- Rectoría. La facultad 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.*

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales. que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.”;

Que, en el Art. 100 de la ley ibidem 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, conforme la Disposición Transitoria Novena, inciso segundo de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sostiene que: *“Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda”;*

Que, el 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 de la norma ibidem 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”;*

En ejercicio de las atribuciones que confiere el COOTAD, en sus Arts. 56 y 57, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, expide la siguiente:

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

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

El impuesto a la propiedad rural se fijará a todos los predios ubicados dentro de los límites de los sectores rurales del Cantón Puerto Quito, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local vigentes, en especial lo establecido en los Arts. 514 al 524 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para toda la jurisdicción cantonal rural del Cantón Puerto Quito, señalada en la normativa cantonal vigente.

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 públicos 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 Rural en los gobiernos municipales 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 rurales.

Art. 6.- DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 para ejecutarse, 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 por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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

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).

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

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 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.

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art.

265 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre los gobiernos autónomos descentralizados municipales y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registros Públicos.

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales administran el catastro de bienes inmuebles en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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 rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un 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 Puerto Quito.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades

de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces situados fuera de los límites de las zonas urbanas y ubicados en la zona rural del Cantón Puerto Quito.

Art. 13.- 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. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Código Orgánico Administrativo, 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. 15.- 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 rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

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. 16.- 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 el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil (0.15x1000), tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

El tributo del 0.15 x 1000 para el Cuerpo de Bomberos, será emitido y recaudado juntamente con el impuesto predial en un solo título de crédito, por Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito.

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros 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 el/la 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. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Código Orgánico Integral Penal según corresponda.

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La oficina técnica de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita, pago de la tasa administrativa y la presentación del certificado de no adeudar al GAD Municipal 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 del Ecuador, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

CUADRO DE RUBROS DE EDIFICACIÓN

b) Valoración de Edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes portantes En acabados; exteriores, paredes, cubiertas, puertas, marcos de ventanas, vidrios En instalaciones; sanitarias, eléctricas, mecánicas, sistema y redes de seguridad. Factores de corrección por uso de la construcción, Otras inversiones como adicionales constructivos, por ejemplo: ascensor, escalera eléctrica, piscinas, cerramientos, entre otros.

- l. **Construcciones Cubiertas.** - Son aquellas que proporcionan protección contra todos los agentes externos está formada por materiales de resistencia a las variaciones térmicas y agentes de la atmosfera. Se determina por su tipo de construcción o sistema estructural: hormigón armado, metálico, muro portante (adobe/tapial), madera, entre otros.

- II. **Construcciones Abiertas.** - Son aquellas ubicadas hacia el exterior de la unidad constructiva principal y su característica es que no posee cubierta. Aquí figuran patios, canchas abiertas, jardines, parqueaderos abiertos, entre otros.
- III. **Adicionales Constructivos.** - Son aquellas unidades que complementan a la unidad constructiva principal, como: cerramientos, muros, gradas, entre otros.

I CONSTRUCCIONES CUBIERTAS

Valores Unitarios por m² de Construcción por Categorías y Factores de Corrección del Valor

1. La construcción cubierta, se valora a través del Método de Costo de Reposición como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-
2. COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.
3. Al valor depreciado será corregido por factores de uso y por etapa de construcción de cada una de las unidades constructivas que tenga el lote.
4. La categorización de las construcciones se obtiene por la suma de los pesos asignados a los acabados exteriores de paredes, cubiertas, marco de ventanas, vidrios y puertas, que constan en la Tabla A. (Anexo)

TABELA A									
ACABADOS EXTERIORES - CATEGORIAS DE LAC									
Tela		Popular		B		A			
7 a 10		Econômica		10		B			
11 a 15		Normal		15		C			
16 a 25		Premium		25		D			
26 a 35		Luxe		35		E			
<div> </div>									
PAREDES									
<div> <div> <div>1</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>2</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>3</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>4</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>5</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>6</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>7</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>8</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>9</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>10</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>11</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>12</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>13</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>14</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>15</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>16</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>17</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>18</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>19</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>20</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>21</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>22</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>23</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>24</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>25</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>26</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>27</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>28</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>29</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>30</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>31</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>32</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>33</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>34</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>35</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>36</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>37</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>38</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>39</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>40</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>41</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>42</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>43</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>44</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>45</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>46</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>47</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>48</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>49</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>50</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>51</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>52</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>53</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>54</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>55</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>56</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>57</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>58</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>59</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>60</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>61</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>62</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>63</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>64</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>65</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>66</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>67</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>68</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>69</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>70</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>71</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>72</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>73</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>74</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>75</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>76</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>77</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>78</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>79</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>80</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>81</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>82</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>83</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>84</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>85</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>86</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>87</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>88</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>89</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>90</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>91</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>92</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>93</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>94</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>95</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>96</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>97</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>98</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>99</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> <div> <div>100</div> <div>Acabamento em pó</div> </div> </div>									

I CONSTRUCCIONES CUBIERTAS

Valores Unitarios por m² de Construcción por Categorías y Factores de Corrección del Valor

1. La construcción cubierta, se valora a través del Método de Costo de Reposición como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-

- COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.
- Al valor depreciado será corregido por factores de uso y por etapa de construcción de cada una de las unidades constructivas que tenga el lote.
- La categorización de las construcciones se obtiene por la suma de los pesos asignados a los acabados exteriores de paredes, cubiertas, marco de ventanas, vidrios y puertas, que constan en la Tabla A. (Anexo)

TABLA A ACABADOS EXTERIORES – CATEGORÍAS DE LAS									
1 a 4		Popular		5 a 8		Económica		9 a 12	
13 a 16		Normal		17 a 20		Primera		21 a 24	
25 a 28		Luz		29 a 32		33 a 36		37 a 40	
41 a 44		45 a 48		49 a 52		53 a 56		57 a 60	
61 a 64		65 a 68		69 a 72		73 a 76		77 a 80	
81 a 84		85 a 88		89 a 92		93 a 96		97 a 100	
101 a 104		105 a 108		109 a 112		113 a 116		117 a 120	
121 a 124		125 a 128		129 a 132		133 a 136		137 a 140	
141 a 144		145 a 148		149 a 152		153 a 156		157 a 160	
161 a 164		165 a 168		169 a 172		173 a 176		177 a 180	
181 a 184		185 a 188		189 a 192		193 a 196		197 a 200	
201 a 204		205 a 208		209 a 212		213 a 216		217 a 220	
221 a 224		225 a 228		229 a 232		233 a 236		237 a 240	
241 a 244		245 a 248		249 a 252		253 a 256		257 a 260	
261 a 264		265 a 268		269 a 272		273 a 276		277 a 280	
281 a 284		285 a 288		289 a 292		293 a 296		297 a 300	
301 a 304		305 a 308		309 a 312		313 a 316		317 a 320	
321 a 324		325 a 328		329 a 332		333 a 336		337 a 340	
341 a 344		345 a 348		349 a 352		353 a 356		357 a 360	
361 a 364		365 a 368		369 a 372		373 a 376		377 a 380	
381 a 384		385 a 388		389 a 392		393 a 396		397 a 400	
401 a 404		405 a 408		409 a 412		413 a 416		417 a 420	
421 a 424		425 a 428		429 a 432		433 a 436		437 a 440	
441 a 444		445 a 448		449 a 452		453 a 456		457 a 460	
461 a 464		465 a 468		469 a 472		473 a 476		477 a 480	
481 a 484		485 a 488		489 a 492		493 a 496		497 a 500	
501 a 504		505 a 508		509 a 512		513 a 516		517 a 520	
521 a 524		525 a 528		529 a 532		533 a 536		537 a 540	
541 a 544		545 a 548		549 a 552		553 a 556		557 a 560	
561 a 564		565 a 568		569 a 572		573 a 576		577 a 580	
581 a 584		585 a 588		589 a 592		593 a 596		597 a 600	
601 a 604		605 a 608		609 a 612		613 a 616		617 a 620	
621 a 624		625 a 628		629 a 632		633 a 636		637 a 640	
641 a 644		645 a 648		649 a 652		653 a 656		657 a 660	
661 a 664		665 a 668		669 a 672		673 a 676		677 a 680	
681 a 684		685 a 688		689 a 692		693 a 696		697 a 700	
701 a 704		705 a 708		709 a 712		713 a 716		717 a 720	
721 a 724		725 a 728		729 a 732		733 a 736		737 a 740	
741 a 744		745 a 748		749 a 752		753 a 756		757 a 760	
761 a 764		765 a 768		769 a 772		773 a 776		777 a 780	
781 a 784		785 a 788		789 a 792		793 a 796		797 a 800	
801 a 804		805 a 808		809 a 812		813 a 816		817 a 820	
821 a 824		825 a 828		829 a 832		833 a 836		837 a 840	
841 a 844		845 a 848		849 a 852		853 a 856		857 a 860	
861 a 864		865 a 868		869 a 872		873 a 876		877 a 880	
881 a 884		885 a 888		889 a 892		893 a 896		897 a 900	
901 a 904		905 a 908		909 a 912		913 a 916		917 a 920	
921 a 924		925 a 928		929 a 932		933 a 936		937 a 940	
941 a 944		945 a 948		949 a 952		953 a 956		957 a 960	
961 a 964		965 a 968		969 a 972		973 a 976		977 a 980	
981 a 984		985 a 988		989 a 992		993 a 996		997 a 1000	
1001 a 1004		1005 a 1008		1009 a 1012		1013 a 1016		1017 a 1020	
1021 a 1024		1025 a 1028		1029 a 1032		1033 a 1036		1037 a 1040	
1041 a 1044		1045 a 1048		1049 a 1052		1053 a 1056		1057 a 1060	
1061 a 1064		1065 a 1068		1069 a 1072		1073 a 1076		1077 a 1080	
1081 a 1084		1085 a 1088		1089 a 1092		1093 a 1096		1097 a 1100	
1101 a 1104		1105 a 1108		1109 a 1112		1113 a 1116		1117 a 1120	
1121 a 1124		1125 a 1128		1129 a 1132		1133 a 1136		1137 a 1140	
1141 a 1144		1145 a 1148		1149 a 1152		1153 a 1156		1157 a 1160	
1161 a 1164		1165 a 1168		1169 a 1172		1173 a 1176		1177 a 1180	
1181 a 1184		1185 a 1188		1189 a 1192		1193 a 1196		1197 a 1200	
1201 a 1204		1205 a 1208		1209 a 1212		1213 a 1216		1217 a 1220	
1221 a 1224		1225 a 1228		1229 a 1232		1233 a 1236		1237 a 1240	
1241 a 1244		1245 a 1248		1249 a 1252		1253 a 1256		1257 a 1260	
1261 a 1264		1265 a 1268		1269 a 1272		1273 a 1276		1277 a 1280	
1281 a 1284		1285 a 1288		1289 a 1292		1293 a 1296		1297 a 1300	
1301 a 1304		1305 a 1308		1309 a 1312		1313 a 1316		1317 a 1320	
1321 a 1324		1325 a 1328		1329 a 1332		1333 a 1336		1337 a 1340	
1341 a 1344		1345 a 1348		1349 a 1352		1353 a 1356		1357 a 1360	
1361 a 1364		1365 a 1368		1369 a 1372		1373 a 1376		1377 a 1380	
1381 a 1384		1385 a 1388		1389 a 1392		1393 a 1396		1397 a 1400	
1401 a 1404		1405 a 1408		1409 a 1412		1413 a 1416		1417 a 1420	
1421 a 1424		1425 a 1428		1429 a 1432		1433 a 1436		1437 a 1440	
1441 a 1444		1445 a 1448		1449 a 1452		1453 a 1456		1457 a 1460	
1461 a 1464		1465 a 1468		1469 a 1472		1473 a 1476		1477 a 1480	
1481 a 1484		1485 a 1488		1489 a 1492		1493 a 1496		1497 a 1500	
1501 a 1504		1505 a 1508		1509 a 1512		1513 a 1516		1517 a 1520	
1521 a 1524		1525 a 1528		1529 a 1532		1533 a 1536		1537 a 1540	
1541 a 1544		1545 a 1548		1549 a 1552		1553 a 1556		1557 a 1560	
1561 a 1564		1565 a 1568		1569 a 1572		1573 a 1576		1577 a 1580	
1581 a 1584		1585 a 1588		1589 a 1592		1593 a 1596		1597 a 1600	
1601 a 1604		1605 a 1608		1609 a 1612		1613 a 1616		1617 a 1620	
1621 a 1624		1625 a 1628		1629 a 1632		1633 a 1636		1637 a 1640	
1641 a 1644		1645 a 1648		1649 a 1652		1653 a 1656		1657 a 1660	
1661 a 1664		1665 a 1668		1669 a 1672		1673 a 1676		1677 a 1680	
1681 a 1684		1685 a 1688		1689 a 1692		1693 a 1696		1697 a 1700	
1701 a 1704		1705 a 1708		1709 a 1712		1713 a 1716		1717 a 1720	
1721 a 1724		1725 a 1728		1729 a 1732		1733 a 1736		1737 a 1740	
1741 a 1744		1745 a 1748		1749 a 1752		1753 a 1756		1757 a 1760	
1761 a 1764		1765 a 1768		1769 a 1772		1773 a 1776		1777 a 1780	
1781 a 1784		1785 a 1788		1789 a 1792		1793 a 1796		1797 a 1800	
1801 a 1804		1805 a 1808		1809 a 1812		1813 a 1816		1817 a 1820	
1821 a 1824		1825 a 1828		1829 a 1832		1833 a 1836		1837 a 1840	
1841 a 1844		1845 a 1848		1849 a 1852		1853 a 1856		1857 a 1860	
1861 a 1864		1865 a 1868		1869 a 1872		1873 a 1876		1877 a 1880	
1881 a 1884		1885 a 1888		1889 a 1892		1893 a 1896		1897 a 1900	
1901 a 1904		1905 a 1908		1909 a 1912		1913 a 1916		1917 a 1920	
1921 a 1924		1925 a 1928		1929 a 1932		1933 a 1936		1937 a 1940	
1941 a 1944		1945 a 1948		1949 a 1952		1953 a 1956		1957 a 1960	
1961 a 1964		1965 a 1968		1969 a 1972		1973 a 1976		1977 a 1980	
1981 a 1984		1985 a 1988		1989 a 1992		1993 a 1996		1997 a 2000	
2001 a 2004		2005 a 2008		2009 a 2012		2013 a 2016		2017 a 2020	
2021 a 2024		2025 a 2028		2029 a 2032		2033 a 2036		2037 a 2040	
2041 a 2044		2045 a 2048		2049 a 2052		2053 a 2056		2057 a 2060	
2061 a 2064		2065 a 2068		2069 a 2072		2073 a 2076		2077 a 2080	
2081 a 2084		2085 a 2088		2089 a 2092		2093 a 2096		2097 a 2100	
2101 a 2104		2105 a 2108		2109 a 2112		2113 a 2116		2117 a 2120	
2121 a 2124		2125 a 2128		2129 a 2132		2133 a 2136		2137 a 2140	
2141 a 2144		2145 a 2148		2149 a 2152		2153 a 2156		2157 a 2160	
2161 a 2164		2165 a 2168		2169 a 2172		2173 a 2176		2177 a 2180	
2181 a 2184		2185 a 2188		2189 a 2192		2193 a 2196		2197 a 2200	
2201 a 2204		2205 a 2208		2209 a 2212		2213 a 2216		2217 a 2220	
2221 a 2224		2225 a 2228		2229 a 2232		2233 a 2236		2237 a 2240	
2241 a 2244		2245 a 2248		2249 a 2252		2253 a 2256		2257 a 2260	
2261 a 2264		2265 a 2268		2269 a 2272		2273 a 2276		2277 a 2280	
2281 a 2284		2285 a 2288		2289 a 2292		2293 a 2296		2297 a 2300	
2301 a 2304		2305 a 2308		2309 a 2312		2313 a 2316		2317 a 2320	
2321 a 2324		2325 a 2328		2329 a 2332		2333 a 2336		2337 a 2340	
2341 a 2344		2345 a 2348		2349 a 2352		2353 a 2356		2357 a 2360	
2361 a 2364		2365 a 2368		2369 a 2372		2373 a 2376		2377 a 2380	
2381 a 2384		2385 a 2388		2389 a 2392		2393 a 2396		2397 a 2400	
2401 a 2404		2405 a 2408		2409 a 2412		2413 a 2416		2417 a 2420	
2421 a 2424		2425 a 2428		2429 a 2432		2433 a 2436		2437 a 2440	
2441 a 2444		2445 a 2448		2449 a 2452		2453 a 2456		2457 a 2460	
2461 a 2464		2465 a 2468		2469 a 2472		2473 a 2476		2477 a 2480	
2481 a 2484		2485 a 2488		2489 a 2492		2493 a 2496		2497 a 2500	
2501 a 2504		2505 a 2508		2509 a 2512		2513 a 2516		2517 a 2520	
2521 a 2524		2525 a 2528		2529 a 2532		2533 a 2536		2537 a 2540	
2541 a 2544		2545 a 2548		2549 a 2552		2553 a 2556		2557 a 2560	
2561 a 2564		2565 a 2568		2569 a 2572		2573 a 2576		2577 a 2580	
2581 a 2584		2585 a 2588		2589 a 2592		2593 a 2596		2597 a 2600	
2601 a 2604		2605 a 2608		2609 a 2612		2613 a 2616		2617 a 2620	
2621 a 2624		2625 a 2628		2629 a 2632		2633 a 2636		2637 a 2640	
2641 a 2644		2645 a 2648		2649 a 2652		2653 a 2656		2657 a 2660	
2661 a 2664		2665 a 2668		2669 a 2672		2673 a 2676		2677 a 2680	
2681 a 2684		2685 a 2688		2689 a 2692		2693 a 2696		2697 a 2700	
2701 a 2704		2705 a 2708		2709 a 2712		2713 a 2716		2717 a 2720	
2721 a 2724		2725 a 2728		2729 a 2732		2733			

Los valores inmersos en la Tabla B son exclusivamente para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como: comercial, salud, industrial, entre otros.

TABLA B VALORES UNITARIOS DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN POR TIPOLOGÍAS/CATEGORÍAS																
Costo Materiales MARZO-ABRIL 2019																
	1-3 PISOS								4-5 PISOS							
	A		B		C		D		E		B		C		D	
	UNI/PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI
SISTEMAS ESTRUCTURALES	HORMIGÓN ARMADO	182.00	263.00	292.00	403.00	540.00	581.00	609.00	763.00	265.00	422.00	446.00	577.00	621.00	739.00	808.00
	METÁLICO	174.00	249.00	369.00	390.00	578.00	622.00	733.00	801.00	251.00	409.00	432.00	618.00	664.00	797.00	871.00
	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	171.00	179.00	279.00	295.00	589.00	634.00	757.00	827.00	180.00	309.00	327.00	630.00	677.00	801.00	875.00
	MURO PORTANTE (ADobe/TAPIAL)	145.00	176.00	249.00	264.00	495.00	532.00	655.00	715.00	177.00	276.00	292.00	529.00	569.00	693.00	756.00
	MADERA	149.00	209.00	303.00	321.00	503.00	541.00	673.00	735.00							
	PIEDRA		191.00	261.00	277.00	484.00	520.00									
	CAÑA GUADÚA	137.00	165.00	206.00	218.00											
	CERCHA PORTICADA			118.00	125.00	166.00	178.00	282.00	308.00							

Para el caso de las propiedades horizontales el valor será tomado de la Tabla B, costo por m² de construcción propuesta, para PH.

6. Para corregir el valor de la construcción cubierta se tomarán los siguientes criterios:

- a. Factor uso constructivo. - Se tomará para la valoración el uso que predomine en la unidad constructiva. (Ver numeral 7)
- b. Factor depreciación. - Se considera al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación. (Ver numeral 8)
- c. Factor según la etapa de construcción. - Para la valoración se tomará en cuenta la etapa de la construcción: cimentación, estructura, obra gris y terminada. (Ver numeral 9)

7. Factor de corrección por Uso de la Unidad Constructiva

De acuerdo con el uso predominante de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores (Tabla C Usos Constructivos Cubiertos)

TABLA C USOS CONSTRUCTIVOS		
	Invernadero	0.55
	Establo/Sala de Ordeño	0.65

AGRICOLA Y AGROPECUARIO	Plantel Avícola	0.55
	Poqueriza/Granja Porcicola	0.65
HABITACIONAL	Balcón	0.83
	Bodega	0.83
	Baño	1
	Casa	1
	Casa Barrial/Casa Comunal	1
	Cuarto de Basura	0.83
	Cuarto de Máquinas	1.61
	Departamento	1
	Garita/Guardianía	0.83
	Lavadero Secadero Cubierto	0.6
	Parqueadero Cubierto	0.83
	Sala de Uso Múltiple	1.41
SERVICIO PÚBLICO Y DE GESTIÓN	Banco/Financiera	1.81
	Batería Sanitaria	1.34
	Centro de Asistencia Social	1.81
	Oficina/Edificio de Oficinas/Mezzanine	1.81
	Planta de Bombas de Agua	1.34
	Planta de Tratamiento de Agua	1.34
	Terminal Terrestre	1.81
EDUCACIÓN	Auditorio	1.75
	Aula	1.58
	Centro Cultural	1.28
SEGURIDAD	Estación de Bomberos	1.95
	Reclusorio	1.65
	Retén Policial/UPC	1.41
SALUD	Clínica	2.04
	Dispensario Médico/Centro de Salud	2.37
	Hospital	2.46
RELIGIOSO	Convento	1.35
	Iglesia	1.67
	Sala de Culto/Capilla	1.15
SERVICIOS FUNERARIOS	Campo Santo	1.3
	Cementerio	1.43
	Funeraria/ Sala de Velaciones	1.18
INDUSTRIAL	Galpón Comercial/Bodega Comercial/Bodega Industrial (otras estructuras)	0.84
	Nave Industrial Bajo Impacto	0.84

DEPORTIVO	Escenario Deportivo Cubierto/ Club Social	1.67
	Piscina Cubierta	1.67
RECREATIVO	Sala de Cine/ Teatro	1.61
	Sauna/Turco/ Hidromasaje/Jacuzzi	0.91
HOSPEDAJE	Hostal/Pensión	1
	Hostería	1.65
	Hotel	1.65
	Motel	1.33
COMERCIO	Almacén/Comercio Menor/Local	1
	Centro Comercial (Popular, Económico y Normal)	1.51
	Gasolinera	1.51
	Lavadora de Autos	0.95
	Mercado	1.26
	Restaurante	1.35

Si existiera uso diferente y de no existir la posibilidad de homologación con los usos existentes se realizará los estudios pertinentes para el uso nuevo relevado.

8. **Depreciación.** - La depreciación se calcula de la siguiente manera:

$$L_d = L_n (R_s + (1 - R_s) (1 - D_e))$$

Donde:

L_d = Valor de la construcción depreciada o usada.
L_n = Valor nuevo o costo de reposición (Tabla B).
R_s = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se pudesca al final de la vida útil, Tabla E)
1 = Constante
D_e = Factor (determinado en la Tabla D) de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de los elementos D_e y R_s se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

a. **Determinación del Factor D_e.** - Relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación, mediante la siguiente fórmula:

$$D_e = \% \text{ de la edad combinada con el estado de conservación}$$

$$D_e = (E_s C_s / V_d U) \times F C_s$$

Donde:

D_e = % de la Edad

EsCs = Edad de la Construcción
 Vdu = Vida útil

El porcentaje resultante estará determinado por la calificación del estado de conservación de la construcción, detallada en la Tabla D.

TABLA D TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO				
RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			
	1	2	3	4
% EDAD (x)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
x=0	0.00	2.50	18.10	51.60
0<x≤2	1.02	3.51	18.94	53.09
2<x≤4	2.08	4.55	19.80	53.59
4<x≤6	3.10	5.62	20.70	54.11
6<x≤8	4.32	6.73	21.64	54.65
8<x≤10	5.50	7.88	22.60	55.21
10<x≤12	6.72	9.07	23.61	55.78
12<x≤14	7.99	10.30	24.53	56.38
14<x≤16	9.29	11.57	25.70	57.00
16<x≤18	10.62	12.87	26.80	57.63
18<x≤20	12.00	14.22	27.93	58.29
20<x≤22	13.42	15.60	21.09	58.96
22<x≤24	14.92	17.03	30.28	59.85
24<x≤26	16.33	18.49	31.51	60.36
26<x≤28	17.92	19.99	32.78	61.09
28<x≤30	19.50	21.53	34.07	61.84
30<x≤32	21.12	23.11	35.40	62.61
32<x≤34	22.78	24.73	36.76	63.40
34<x≤36	24.48	26.38	38.15	64.20
36<x≤38	26.22	28.08	39.57	65.03
38<x≤40	28.00	29.81	41.03	65.87
40<x≤42	29.87	31.59	42.52	66.73
42<x≤44	31.68	33.40	44.05	67.61
44<x≤46	33.58	35.25	45.60	68.51
46<x≤48	35.52	37.14	47.19	69.43
48<x≤50	37.50	39.07	48.81	70.37
50<x≤52	39.52	41.04	50.46	71.33
52<x≤54	41.58	43.05	52.15	72.31

54<x≤56	43.68	45.10	53.87	73.30
56<x≤58	45.82	47.19	55.62	74.32
58<x≤60	48.00	49.32	57.41	75.35
60<x≤62	50.22	51.47	59.23	76.40
62<x≤64	52.48	53.68	61.08	77.48
64<x≤66	54.78	55.93	62.96	78.57
66<x≤68	57.12	58.20	64.88	79.63
68<x≤70	59.50	60.52	66.83	80.80
70<x≤72	62.92	62.88	68.81	81.95
72<x≤74	64.38	65.28	70.83	83.12
74<x≤76	66.88	67.71	72.87	84.30
76<x≤78	69.42	70.19	74.95	85.50
78<x≤80	72.00	72.71	77.07	86.73
80<x≤82	74.62	75.26	79.21	87.97
82<x≤84	77.48	77.85	81.39	89.23
84<x≤86	79.98	80.48	83.60	90.51
86<x≤88	82.72	83.16	85.85	91.81
x>88	85.50	85.87	88.12	93.13

Fuente: Fitto-Corvini

Por ningún motivo el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

b. Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones. - De acuerdo con el tipo de construcción y estructura serán los que figuran en la Tabla E:

TABLA F TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		
DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiere reparaciones mínimas
MALO	4	Requiere reparaciones integrales

Fuente: Tabla de HEIDECKE

TABLA E VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES			
SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Edificios	45	6
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapiál)	Casas	30	2
Muro Portante (Adobe/Tapiál)	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, será considerado como edificio a partir del cuarto piso.

- c. **Estado de Conservación:** Se aplicarán los siguientes coeficientes que constan en la Tabla F:

9. **Factor por etapa de Construcción**

Las etapas de construcción a considerarse son: obras preliminares y/o cimentación, estructura, obra gris y terminada.

Una vez identificada la categoría se podrá corregir el valor por etapa de construcción con el factor que se aplicará según la Tabla H:

TABLA H						
Factor de Categoría de Acabados de la Construcción en relación a su etapa de construcción						
		A POPULAR	B ECONÓMICA	C NORMAL	D DE PRIMERA	E DE LUJO
CÓDIGO	ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	FACTORES				
HORMIGÓN ARMADO						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.0980	0.1073	0.0661	0.0251	0.0225
2.0	ESTRUCTURA	0.5575	0.5317	0.3116	0.2927	0.3136
3.0	OBRA GRIS	0.8297	0.6022	0.6174	0.3696	0.4311
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
METÁLICO						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1024	0.0184	0.0683	0.0235	0.0215
2.0	ESTRUCTURA	0.5712	0.5046	0.4970	0.3436	0.3451
3.0	OBRA GRIS	0.8556	0.5792	0.6051	0.4152	0.4571
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1229	0.0205	0.0891	0.0230	0.0208
2.0	ESTRUCTURA	0.6736	0.5129	0.4303	0.3559	0.3570
3.0	OBRA GRIS	0.8203	0.6167	0.5706	0.4262	0.4654
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1359	0.0209	0.0999	0.0274	0.0240
2.0	ESTRUCTURA	0.6140	0.4762	0.3612	0.2984	0.2607
3.0	OBRA GRIS	0.7875	0.6898	0.5185	0.3820	0.3862
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
MADERA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1014	0.0202	0.0831	0.0270	0.0234
2.0	ESTRUCTURA	0.4818	0.4910	0.4754	0.3365	0.3106
3.0	OBRA GRIS	0.7943	0.6706	0.6046	0.4188	0.4326
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
PIEDRA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN		0.0193	0.0952	0.0280	
2.0	ESTRUCTURA		0.4896	0.4690	0.4069	
3.0	OBRA GRIS		0.6862	0.6204	0.4925	
4.0	TERMINADA (ACABADOS)		1.0000	1.0000	1.0000	
CAÑA GUADÚA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMEN	0.1121	0.0221	0.1225		
2.0	ESTRUCTURA	0.4593	0.4181	0.3973		
3.0	OBRA GRIS	0.7997	0.6309	0.5856		
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000		
CERCHA PORTICADA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN			0.0640	0.0213	0.0194
2.0	ESTRUCTURA			0.4544	0.3321	0.3336
3.0	OBRA GRIS			0.6044	0.4551	0.4873
4.0	TERMINADA (ACABADOS)			1.0000	1.0000	1.0000

II

CONSTRUCCIONES ABIERTAS VALORES UNITARIOS DEL M² DE CONSTRUCCIÓN Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR

1. **Áreas Abiertas.** - Para este tipo de construcciones no se aplicarán ni el factor uso ni el de etapa de construcción, sino únicamente el estado de conservación. se considerarán los valores unitarios que constan en la Tabla I, Usos Constructivos Abiertos y Especiales:

TABLA I USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS Y ESPECIALES			
Nro.	USO CONSTRUCTIVO ABIERTOS ESPECIALES	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Piscina	m ²	\$ 370.00
2	Cisterna	m ²	\$ 246.00
3	Cancha de arcilla	m ²	\$ 30.00
4	Cancha de césped sintético	m ²	\$ 34.00
5	Cancha de encementada	m ²	\$ 53.00
6	Cancha de engramada	m ²	\$ 24.00
7	Escenario deportivo abierto	m ²	\$ 676.00
8	Terraza con acabado	m ²	\$ 153.00
9	Parqueadero con acabado	m ²	\$ 52.00
10	Parqueadero descubierto sobre estructura de hormigón armado	m ²	\$ 226.00
11	Fuente de agua - Espejo de agua	m ²	\$ 165.00
12	Mirador	m ²	\$ 156.00
13	Jardín-Patio de tierra	m ²	\$ 11.00
14	Jardín-Patio de césped	m ²	\$ 16.00
15	Jardín-Patio de adoquín	m ²	\$ 27.00
16	Jardín-Patio de pavimento	m ²	\$ 37.00
17	Jardín-Patio de hormigón armado	m ²	\$ 91.00
18	Lavandería - Secadero	m ²	\$ 88.00
19	Circulación vehicular cubierta	m ²	\$ 436.00
20	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m ²	\$ 309.00

2. Para la corrección del valor de las construcciones abiertas se aplicará únicamente el factor de “Estado de Conservación” descrito en la Tabla J, Estado de Conservación Usos Constructivos Abiertos Adicionales Constructivos y Áreas Comunes:

TABLA J ESTADO DE CONSERVACIÓN USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y ÁREAS COMUNALES	
ESTADO	FACTOR
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.85
REGULAR	0.70
MALO	0.50
EN DETERIORO	0.30

El estado de conservación para aquellos bienes que se encuentran en proceso de actualización catastral o de relevamiento se considerará el estado de conservación como BUENO.

III ADICIONALES CONSTRUCTIVOS VALORES UNITARIOS Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR

1. Para los adicionales constructivos adicionales al predio o solar, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla K, Adicionales Abiertos:

2. Para la corrección del valor de los adicionales al predio se aplicarán los factores de Estado

TABLA K ADICIONALES CONSTRUCTIVOS			
Nro.	ADICIONALES ABIERTOS	UNIDAD DE MEDIDA	
1	Área verde comunal	m ²	\$ 15.00
2	Ascensor de 2 a 3 paradas (3 pisos) capacidad 6 personas	u	\$ 39,200.00
3	Canchas de césped sin drenaje	m ²	\$ 3.00
4	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón sin acabados	m ²	\$ 45.00
5	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados	m ²	\$ 85.00
6	Cerramiento de hierro	m ²	\$ 74.00
7	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados especiales	m ²	\$ 124.00
8	Cerramiento de piedra	m ²	\$ 43.00
9	Cerramiento de adobe /tapial	m ²	\$ 39.00
10	Cerramiento de malla sobre mampostería	m ²	\$ 51.00
11	Circulación peatonal de adoquín/asfalto/piedra	m ²	\$ 26.00
12	Circulación peatonal de cerámica/gress	m ²	\$ 61.00
13	Circulación peatonal de hormigón	m ²	\$ 33.00
14	Circulación vehicular adoquín	m ²	\$ 33.00
15	Circulación vehicular asfalto	m ²	\$ 24.00
16	Circulación vehicular lastrada	m ²	\$ 13.00
17	Cisterna de hormigón armado	m ²	\$ 229.00
18	Talud	m ³	\$ 7.00
19	Grada de estructura de hierro	m ²	\$ 120.00
20	Grada de ladrillo	m ²	\$ 125.00
21	Graderío	m ²	\$ 86.00
22	Muro de gaviones	m ³	\$ 83.00
23	Muro de hormigón	m ³	\$ 380.00
24	Muro de hormigón ciclópeo	m ³	\$ 162.00
25	Muro inclinado de piedra	m ³	\$ 90.00
26	Pavimento resistente	m ²	\$ 46.00
27	Pavimento simple	m ²	\$ 31.00
28	Portón de acceso a conjuntos	m ²	\$ 238.00
29	Pozo y tubería de alcantarillado	ml	\$ 156.00
30	Rejilla de perfil de hierro	ml	\$ 31.00

de Conservación establecidos en la Tabla J, descrita anteriormente.

IV DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

1. **Avalúo de las Construcciones Cubiertas.** - Para la valoración de las construcciones cubiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{ccb} = S_c \times A_u \times P_{cc}$$

Donde:

V_{ccb} = Avalúo de la construcción cubierta

Sc = Área de la construcción en m²
Au = Valor unitario en USD/m² de construcción (Tabla No. B)
Pcc = Factor de corrección de la construcción cubierta (Factor uso y depreciación)

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla B de la presente Ordenanza.

1. Avalúo de las Construcciones Abiertas. - Para la valoración de las construcciones abiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

Vcab = **Sa x AuH x Pca**
 Donde:

Vcab = Avalúo de la construcción abierta
Sa = Área de la construcción en m²
AuH = Valor unitario en USD/m² de construcción, Tabla I
Pca = Factor de corrección de abiertas/adicionales/comunales, Tabla J

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo con los valores establecidos en la Tabla I de la presente Ordenanza.

2. Determinación del Avalúo de los Adicionales Constructivos. - Para la valoración de adicionales constructivos de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

Vadi = **VaI x N x Pcad**
 Donde:
Vadi = Avalúo del adicional constructivo
VaI = Valor del adicional constructivo, Tabla K
N = Cantidad del adicional según su unidad de medida
Pcad = Factor de corrección de abiertas/adicionales-especiales y áreas comunales,

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla K de la presente Ordenanza.

V AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

1. Para determinar el avalúo de los predios urbanos se tomará en cuenta:

- a. El valor del lote o solar
- b. El valor de la construcción o construcciones, y
- c. El valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Vt = As + Ac + Aadi$$

Donde:
Vt = Avalúo del predio urbano

As	=	Valor del terreno
Ac	=	Valor de la construcción (cubierta-abierta)
Aadi	=	Valor de los adicionales constructivos al predio

VI VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

En las propiedades horizontales urbanas, las construcciones serán valoradas en función del área de propiedad privada de cada propietario, al que se añadirán los valores de áreas comunales y las mejoras adicionales, en función de las alícuotas declaradas.

Áreas abiertas y cubiertas comunales

Para las áreas abiertas y cubiertas comunales, se aplicarán directamente los valores según la Tabla L y se corregirán únicamente según el factor del estado de conservación detallado en la Tabla I

TABLA L ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES			
Nro.	ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES	UNIDAD DE MEDIDA	
1	Área verde/recreativa comunal descubierta	m ²	\$ 15.00
2	Jardines / retiros exteriores / patios	m ²	\$ 12.00
3	Circulación peatonal descubierta de adoquín/asfalto/piedra	m ²	\$ 26.00
4	Circulación peatonal descubierta de cerámica/gress	m ²	\$ 61.00
5	Circulación peatonal descubierta de hormigón	m ²	\$ 33.00
6	Circulación vehicular descubierta adoquín	m ²	\$ 33.00
7	Circulación vehicular descubierta asfalto	m ²	\$ 24.00
8	Circulación vehicular descubierta lastrada	m ²	\$ 13.00
9	Circulación vehicular cubierta	m ²	\$ 555.00
10	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m ²	\$ 325.00
11	Terraza exterior de cerámica / gress / encementado	m ²	\$ 180.00

Avalúo de Propiedades Horizontales. - Para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal sea horizontal o en vertical es:

$$V_{phv} = Ag + Aace + Aad$$

Donde:

V_{phv}	=	Avalúo del predio en propiedad horizontal
Ag	=	Valor del terreno (privado + terreno comunal)
Aace	=	Valor de la construcción (abierto-especial, cubierta y comunales de Propiedades horizontales)
Aad	=	Valor de los adicionales constructivos

Art. 23.- 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.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 24.- 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.

Con este propósito, el Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito mediante la presente ordenanza aprueba 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:

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos:* Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo la cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de Suelos definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del Plano de Clasificación Agrológica, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP), antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plan de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Valor de sectores homogéneos establecidos por hectárea, de acuerdo con el siguiente cuadro.

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR HECTÁREA
3.1	6,000.00
3.2	4,500.00
3.3	3,500.00
3.4	150,000.00
3.5	80,000.00
3.6	75,000.00
3.7	50,000.00
3.8	120,000.00
3.9	60,000.00
4.1	5,500.00
4.2	4,500.00
4.3	4,200.00
5.1	5,300.00
5.2	5,000.00
5.3	4,000.00
5.4	60,000.00
5.5	8,000.00

5.6	160,000.00
6.1	5,200.00
6.2	3,500.00
6.3	3,000.00
8.2	2,800.00

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, lo que se expresa en los siguientes cuadros:

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.1																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUNT.	DE	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.000	500.000
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	0 -	0 -	0 -	0 -	0 -
			0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.00	0	0
											0	0	0	0		000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.3	18818	17006	15195	13383	11572	9760	9370	8979	8589	8199	7808	7418	7027	7027
2	84	1.15	16639	15037	13435	11834	10232	8630	8285	7940	7595	7249	6904	6559	6214	6214
3	73	1	14460	13068	11676	10284	8892	7500	7200	6900	6600	6300	6000	5700	5400	5400
4	62	0.85	12281	11099	9917	8734	7552	6370	6115	5860	5605	5351	5096	4841	4586	4586
5	51	0.7	10102	9130	8157	7185	6212	5240	5030	4821	4611	4401	4192	3982	3773	3773
6	40	0.55	7923	7161	6398	5635	4872	4110	3945	3781	3616	3452	3288	3123	2959	2959
7	29	0.4	5744	5191	4638	4085	3532	2979	2860	2741	2622	2503	2384	2264	2145	2145
8	18	0.25	3565	3222	2879	2536	2193	1849	1775	1701	1627	1553	1479	1405	1332	1332
Valor promedio base investigado:			6.000,00													
Superficie Predominante de zona:			20.00	-	50.00	has.										

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGNEO 3.2																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUNT.	DE	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000
			0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000	1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.3	14113	12755	11396	10037	8679	7320	7027	6735	6442	6149	5856	5563	5271	5271
2	84	1.15	12479	11278	10077	8875	7674	6473	6214	5955	5696	5437	5178	4919	4660	4660
3	73	1	10845	9801	8757	7713	6669	5625	5400	5175	4950	4725	4500	4275	4050	4050
4	62	0.85	9211	8324	7437	6551	5664	4777	4586	4395	4204	4013	3822	3631	3440	3440
5	51	0.7	7577	6847	6118	5389	4659	3930	3773	3615	3458	3301	3144	2987	2829	2829
6	40	0.55	5942	5370	4798	4226	3654	3082	2959	2836	2712	2589	2466	2342	2219	2219
7	29	0.4	4308	3894	3479	3064	2649	2235	2145	2056	1966	1877	1788	1698	1609	1609
8	18	0.25	2674	2417	2159	1902	1644	1387	1332	1276	1221	1165	1110	1054	999	999
Valor promedio base investigado:			4.500,0	0												
Superficie Predominante de zona:			20.00	-	50.00	has.										

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGNEO 3.3																
CLASE		COE F.	RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUNT.	DE	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000
			0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000	1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.3	10977	9920	8864	7807	6750	5693	5466	5238	5010	4783	4555	4327	4099	4099
2	84	1.15	9706	8772	7837	6903	5969	5034	4833	4632	4430	4229	4027	3826	3625	3625
3	73	1	8435	7623	6811	5999	5187	4375	4200	4025	3850	3675	3500	3325	3150	3150
4	62	0.85	7164	6474	5785	5095	4405	3716	3567	3418	3270	3121	2973	2824	2675	2675
5	51	0.7	5893	5326	4758	4191	3624	3057	2934	2812	2690	2567	2445	2323	2201	2201
6	40	0.55	4622	4177	3732	3287	2842	2397	2301	2205	2110	2014	1918	1822	1726	1726
7	29	0.4	3351	3028	2706	2383	2061	1738	1668	1599	1529	1460	1390	1321	1251	1251
8	18	0.25	2080	1880	1679	1479	1279	1079	1036	992	949	906	863	820	777	777
Valor promedio base investigado:			3.500,0	0												
Superficie Predominante de zona:			20.00	-	50.00	has.										

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.4																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUNT.	DE	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000
			0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000	1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	1	0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	195205	150308	105411	60514	15616	5856	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1.15	172603	132904	93205	53507	13808	5178	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	150000	115500	81000	46500	12000	4500	0	0	0	0	0	0	0	0
4	62	0.85	127397	98096	68795	39493	10192	3822	0	0	0	0	0	0	0	0
5	50	0.68	102740	79110	55479	31849	8219	3082	0	0	0	0	0	0	0	0
6	42	0.58	86301	66452	46603	26753	6904	2589	0	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0.4	59589	45884	32178	18473	4767	1788	0	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0.25	36986	28479	19973	11466	2959	1110	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor promedio base investigado:			150.000,00													
Superficie Predominante de zona:			0.00 - 0.0500 has.													

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.5																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUNT.	DE	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000 - 1000000.0000
			0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000	1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	1	0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	104110	80164	56219	32274	8329	3123	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1.15	92055	70882	49710	28537	7364	2762	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	80000	61600	43200	24800	6400	2400	0	0	0	0	0	0	0	0
4	62	0.85	67945	52318	36690	21063	5436	2038	0	0	0	0	0	0	0	0
5	50	0.68	54795	42192	29589	16986	4384	1644	0	0	0	0	0	0	0	0
6	42	0.58	46027	35441	24855	14268	3682	1381	0	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0.4	31781	24471	17162	9852	2542	953	0	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0.25	19726	15189	10652	6115	1578	592	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor promedio base investigado:			80.000,00													
Superficie Predominante de zona:			0.0000 - 0.0500 has.													

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.6																
CLASE		COE	RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUN	DE	F.	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.000
				0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.000	500.000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.		0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	97603	75154	52705	30257	7808	2928	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1.15	86301	66452	46603	26753	6904	2589	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	75000	57750	40500	23250	6000	2250	0	0	0	0	0	0	0	0
4	62	0.85	63699	49048	34397	19747	5096	1911	0	0	0	0	0	0	0	0
5	50	0.68	51370	39555	27740	15925	4110	1541	0	0	0	0	0	0	0	0
6	42	0.58	43151	33226	23301	13377	3452	1295	0	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0.4	29795	22942	16089	9236	2384	894	0	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0.25	18493	14240	9986	5733	1479	555	0	0	0	0	0	0	0	0
				0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base 75000 investigado:																
Superficie Predominante de 0.0000 - 0.0500 zona:																

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.7																
CLASE		COE	RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUN	DE	F.	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.000
				0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.000	500.000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.		0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	65068	50103	35137	20171	5205	1952	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1.15	57534	44301	31069	17836	4603	1726	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	50000	38500	27000	15500	4000	1500	0	0	0	0	0	0	0	0
4	62	0.85	42466	32699	22932	13164	3397	1274	0	0	0	0	0	0	0	0
5	50	0.68	34247	26370	18493	10616	2740	1027	0	0	0	0	0	0	0	0
6	42	0.58	28767	22151	15534	8918	2301	863	0	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0.4	19863	15295	10726	6158	1589	596	0	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0.25	12329	9493	6658	3822	986	370	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor promedio base 50.000, investigado: 00																
Superficie Predominante 0.0000 - 0.0500 has.																

de zona:

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO															
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS															
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.8															
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES												
DE	PUNT. DE	DE	0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.000	10.000 - 20.000	20.000 - 50.000	50.000 - 100.00	100.00 - 500.000
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.00	500.000
TIERRA	PROM	CORR	1	0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	156164	120247	84329	48411	12493	4685	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1.15	138082	106323	74564	42805	11047	4142	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	120000	92400	64800	37200	9600	3600	0	0	0	0	0	0	0
4	62	0.85	101918	78477	55036	31595	8153	3058	0	0	0	0	0	0	0
5	50	0.68	82192	63288	44384	25479	6575	2466	0	0	0	0	0	0	0
6	42	0.58	69041	53162	37282	21403	5523	2071	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0.4	47671	36707	25742	14778	3814	1430	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0.25	29589	22784	15978	9173	2367	888	0	0	0	0	0	0	0
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			120000												
Superficie Predominante de zona:			0.0000 - 0.0500												

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO															
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS															
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.9															
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES												
DE	PUNT. DE	DE	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.00
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
			0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.00	500.000
TIER	PROM	CORR	1.46	1.23	1	0.77	0.54	0.49	0.44	0.39	0.34	0.29	0.24	0.19	0.14
1	95	1.3	114312	96197	78082	60123	42164	38260	34356	30452	26548	22644	18740	14836	10932
2	84	1.15	101076	85059	69041	53162	37282	33830	30378	26926	23474	20022	16570	13118	9666
3	73	1	87840	73920	60000	46200	32400	29400	26400	23400	20400	17400	14400	11400	8400
4	62	0.85	74604	62781	50959	39238	27518	24970	22422	19874	17326	14778	12230	9682	7134
5	50	0.68	60164	50630	41096	31644	22192	20137	18082	16027	13973	11918	9863	7808	5753
6	42	0.58	50538	42529	34521	26581	18641	16915	15189	13463	11737	10011	8285	6559	4833
7	29	0.4	34895	29365	23836	18353	12871	11679	10488	9296	8104	6912	5721	4529	3337
8	18	0.25	21659	18227	14795	11392	7989	7249	6510	5770	5030	4290	3551	2811	2071
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			60000												
Superficie Predominante de zona:			0.1000 - 0.1500												

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO

SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.1																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUNTO	DE	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.0000	100.000	500.000
TIER	PRO	COR	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.000	500.000	1000000.
RA	M	R.	2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.53	20310	18355	16400	14445	12489	10534	10113	9692	9270	8849	8427	8006	7585	7585
2	84	1.35	17958	16230	14501	12772	11043	9315	8942	8569	8197	7824	7452	7079	6706	6706
3	73	1.18	15607	14104	12602	11100	9597	8095	7771	7447	7123	6800	6476	6152	5828	5828
4	62	1	13255	11979	10703	9427	8151	6875	6600	6325	6050	5775	5500	5225	4950	4950
5	51	0.82	10903	9854	8804	7754	6705	5655	5429	5203	4977	4750	4524	4298	4072	4072
6	40	0.65	8552	7728	6905	6082	5259	4435	4258	4081	3903	3726	3548	3371	3194	3194
7	29	0.47	6200	5603	5006	4409	3813	3216	3087	2958	2830	2701	2573	2444	2315	2315
8	18	0.29	3848	3478	3107	2737	2366	1996	1916	1836	1756	1677	1597	1517	1437	1437
Valor promedio base investigado:			5.500,0		0											
Superficie Predominante de zona:			20,00 - 50,00		has.											

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.2																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUNTO	DE	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.00	500.000
TIER	PRO	COR	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.00	500.00	1000000.
RA	M	R.	2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.53	16617	15018	13418	11818	10219	8619	8274	7929	7585	7240	6895	6550	6206	6206
2	84	1.35	14693	13279	11864	10450	9035	7621	7316	7011	6706	6402	6097	5792	5487	5487
3	73	1.18	12769	11540	10311	9081	7852	6623	6358	6093	5828	5563	5298	5033	4769	4769
4	62	1	10845	9801	8757	7713	6669	5625	5400	5175	4950	4725	4500	4275	4050	4050
5	51	0.82	8921	8062	7203	6345	5486	4627	4442	4257	4072	3887	3702	3517	3331	3331
6	40	0.65	6997	6323	5650	4976	4303	3629	3484	3339	3194	3048	2903	2758	2613	2613
7	29	0.47	5073	4584	4096	3608	3119	2631	2526	2421	2315	2210	2105	2000	1894	1894
8	18	0.29	3149	2845	2542	2239	1936	1633	1568	1502	1437	1372	1306	1241	1176	1176
Valor promedio base investigado:			4.500,0		0											
Superficie Predominante de zona:			20,00 - 50,00		has.											

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo con la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes

Factores:

- ✓ Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- ✓ Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- ✓ Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- ✓ Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- ✓ Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo con la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- ✓ Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

. Factores de modificación del valor por indicadores en suelo Rural

El valor base del suelo rural se ajusta mediante una serie de **modificadores** que reflejan las condiciones físicas, funcionales, ambientales y de servicios presentes en cada predio. Estos ajustes permiten obtener un valor final coherente con la realidad territorial y con los criterios establecidos en el COOTAD y la normativa técnica vigente.

Los modificadores considerados son los siguientes:

- **Tamaño del predio**
- **Pendiente**
- **Accesibilidad**
- **Disponibilidad de agua**
- **Drenaje**
- **Alcantarillado**
- **Energía eléctrica**
- **Riego**
- **Uso del suelo**

Además, se incorporan **ajustes complementarios** para mejorar la precisión del modelo en el contexto rural:

- **Forma del predio**
- **Condiciones de riesgo natural**
- **Nivel de erosión**

Cada modificador se aplica de forma multiplicativa al valor unitario base, permitiendo reflejar la condición real de cada propiedad dentro del cantón.

- **Factor Tamaño (Fta)**

El tamaño del predio influye directamente en su valor unitario rural. A medida que la superficie incrementa, el valor por hectárea tiende a disminuir debido a los costos de manejo, accesibilidad interna, productividad marginal y demanda del mercado.

Por ello, el avalúo individual del predio se ajusta mediante el coeficiente de tamaño, que se asigna según el rango de superficie expresado en metros cuadrados.

La siguiente tabla establece los valores aplicables:

Rango o tamaño en m2	Factor
0 a 500	1.85
500 a 1000	1.65
1000 a 2500	1.45
2500 a 5000	1.25
5000 a 10000	1.15
10000 a 50000	1.1
50000 a 100000	1.00
100000 a 250000	0.95
250000 a 500000	0.90
500000 a 1000000	0.85
1000000 a 5000000	0.80
5000000 o más	0.75

- **Factor Forma (Ffo)**

El Factor Forma (Ffo) se aplica para ajustar el valor del suelo rural según la geometría o configuración del predio. La forma del terreno influye directamente en su funcionalidad, accesibilidad interna, facilidad de subdivisión, aptitud para actividades agropecuarias y eficiencia en el aprovechamiento del espacio.

Una forma regular generalmente permite un uso más eficiente del predio, mientras que formas irregulares o muy irregulares pueden generar limitaciones operativas, mayores costos de manejo y restricciones funcionales; por ello, se incorpora este factor dentro del modelo de valoración.

Los valores establecidos para este factor son los siguientes:

Forma	Factor
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy Irregular	0.90

- **Regular (Ffo = 1.00):** Predios con geometría uniforme, generalmente rectangulares o cuadrangulares, que facilitan la ocupación, el manejo y la producción. No se aplica ajuste al valor base.
- **Irregular (Ffo = 0.95):** Predios con formas no geométricas homogéneas, pero que mantienen una estructura que permite su uso, aunque con ligeras limitaciones de manejo. Se aplica un ajuste negativo moderado.
- **Muy Irregular (Ffo = 0.90):** Predios con geometrías complejas, sinuosas o fragmentadas que dificultan la planificación del uso, el acceso o la mecanización agrícola. Por su menor funcionalidad, se aplica el ajuste negativo más significativo.

- **Factor Pendiente (Fp)**

La pendiente del terreno incide directamente en su aptitud productiva, su accesibilidad y los costos asociados al uso agrícola, ganadero o forestal. Terrenos planos o con suave inclinación presentan mejores condiciones para actividades agropecuarias, requieren menores costos de adecuación y permiten un mayor aprovechamiento efectivo de la superficie; por ello, reciben un factor superior.

En contraste, las pendientes pronunciadas incrementan los costos de manejo, limitan el uso productivo y pueden generar procesos erosivos o inestabilidad, lo que reduce su valor relativo.

Los factores aplicables según el rango de pendiente del predio son los siguientes:

Pendiente	Factor
Plana	1.20
Pendiente leve	1.10
Pendiente Media	1.00
Pendiente Fuerte	0.70

- **Factor Accesibilidad (Fac)**

La accesibilidad constituye uno de los elementos determinantes en la valoración del suelo rural, debido a que influye directamente en la funcionalidad del predio, en los costos de transporte, en la facilidad de movilización de personas y productos, así como en la integración del inmueble con la red vial del territorio.

Predios con acceso a vías de mayor jerarquía —como autopistas, avenidas o calles consolidadas— presentan mejores condiciones logísticas, mayor conectividad y menores costos operativos, por lo que reciben un factor de incremento.

En contraste, accesos mediante caminos de herradura, pasajes, senderos o vías de tercer orden limitan la movilidad y encarecen la operación agrícola o productiva, generando reducciones en el valor ajustado del suelo.

Los factores establecidos para este indicador se presentan en la siguiente tabla:

Accesibilidad	Factor
No Tiene	1.00
Autopista	1.10
Avenida	1.10
Calle	1.05
Callejon	0.95

Carretera de primer orden	1.00
Carretera de segundo orden	0.95
Carretera de tercer orden	0.90
Camino de Herradura	0.90
Escalinata	1.00
Pasaje	0.95
Peatonal	0.95
Sendero	0.95
Pista de aterrizaje	1.00
Línea Ferrea	1.00
Fluvial	1.00
Puerto marítimo	1.00

Este factor ajusta el valor del suelo de acuerdo con la facilidad o dificultad de acceso al predio, garantizando que la valoración refleje condiciones reales del territorio.

- **Factor Agua (Fag)**

El acceso al recurso hídrico constituye un elemento fundamental en la valoración del suelo rural, especialmente en predios con actividades agrícolas, pecuarias o agroforestales. La disponibilidad de agua mejora la productividad, reduce riesgos operativos y permite un aprovechamiento más intensivo y sostenible del terreno.

Por esta razón, los predios que cuentan con acceso directo a fuentes de agua, ya sea por red, captación, vertientes, pozos o sistemas comunitarios, reciben un incremento en su valor ajustado. En contraste, predios sin disponibilidad de agua presentan limitaciones para el desarrollo productivo y requieren inversiones adicionales, por lo que su factor se mantiene neutro.

Los factores aplicables son los siguientes:

Agua	Factor
Tiene	1.10
No tiene	1.00

Este factor asegura que la valoración refleje adecuadamente las condiciones funcionales del predio en relación con la disponibilidad del recurso hídrico.

- **Factor Drenaje (Fdr)**

El drenaje del suelo influye directamente en su capacidad de uso y productividad. Los terrenos con drenaje adecuado permiten un mejor desarrollo de cultivos y reducen la probabilidad de anegamientos, erosión o problemas estructurales. Por el contrario, suelos con drenaje deficiente presentan limitaciones significativas que afectan su valor económico y su funcionalidad.

Para reflejar estas condiciones en el proceso de valoración rural, se establecen los siguientes factores de ajuste:

Drenaje	Factor
Excesivo	1.00
Bien Drenado	1.00
Moderado	0.95
Mal Drenado	0.90

Este factor permite diferenciar predios según su capacidad natural de evacuar agua, incorporando un ajuste proporcional al nivel de limitaciones que presenta el suelo.

- **Factor Alcantarillado (Fal)**

El acceso a sistemas de alcantarillado o saneamiento básico constituye un elemento relevante en la funcionalidad y habitabilidad del suelo rural. La presencia de este servicio mejora las condiciones sanitarias, reduce riesgos ambientales y aumenta la aptitud del predio para usos productivos o residenciales. En consecuencia, se incorpora un ajuste al valor del suelo basado en la disponibilidad de este servicio.

Se aplicarán los siguientes factores:

Alcantarillado	Factor
Tiene	1.10
No tiene	1

La existencia de alcantarillado representa una ventaja comparativa que incrementa el valor del predio, mientras que la ausencia del servicio mantiene el valor base sin variaciones.

- **Factor Energía eléctrica (Fen)**

La disponibilidad de energía eléctrica constituye un elemento fundamental para la funcionalidad del predio rural, al facilitar actividades productivas, residenciales y de servicios. La presencia de este servicio incrementa la utilidad y el potencial económico del suelo, mientras que su ausencia limita el desarrollo de actividades y disminuye la competitividad del predio.

Por esta razón, se establece un factor de ajuste según la disponibilidad del servicio:

Energía eléctrica	Factor
Tiene	1.10
No tiene	1

El factor se aplica como incremento sobre el valor base del predio cuando cuenta con acceso al servicio eléctrico, manteniéndose sin ajuste en caso de no disponer de este.

- **Factor Riego (Fri)**

El acceso al riego constituye uno de los elementos más determinantes en la productividad del suelo rural, especialmente en actividades agropecuarias. La disponibilidad y continuidad del suministro de agua inciden directamente en la capacidad de cultivo, la intensidad de uso del suelo y el rendimiento económico del predio.

Por ello, se establece un factor de ajuste en función del nivel de riego disponible:

Riego	Factor
Permanente	1.05
Parcial	0.95
Ocasional	0.93
No tiene	0,90

El factor incrementa el valor del predio cuando dispone de riego permanente, mientras que la disponibilidad parcial u ocasional refleja limitaciones operativas, y por tanto reduce el valor base. En ausencia de riego no se aplica ajuste.

- **Factor Riesgo (Frg)**

El Factor Riesgo (Frg) se incorpora en el modelo de valoración para ajustar el valor del suelo rural en función de la presencia de amenazas naturales que puedan afectar la estabilidad, seguridad o productividad del predio. La existencia de riesgos ambientales implica limitaciones en el uso del suelo, mayores costos de manejo y una reducción potencial de su valor de mercado; por ello, se aplican factores diferenciados según el tipo de amenaza identificada.

Los valores definidos para este factor son los siguientes:

Riesgo	Factor
Deslaves	0.9
Hundimiento	0.9
Inundaciones	0.9
Vientos	1
Ninguno	1

- **Deslaves (Frg = 0.90):** Se aplica cuando el predio se encuentra en zonas susceptibles a movimientos en masa, lo cual disminuye su estabilidad y su aptitud para actividades productivas o constructivas.
- **Hundimiento (Frg = 0.90):** Aplica en áreas donde existen procesos de subsidencia o suelos con pérdida de capacidad portante.
- **Inundaciones (Frg = 0.90):** Se utiliza cuando el predio presenta afectación periódica o potencial por inundación, lo cual limita su uso agrícola o habitacional.
- **Vientos (Frg = 1.00):** Aunque pueden generar molestias o afectaciones menores, no representan un impacto significativo que amerite reducción del valor.
- **Ninguno (Frg = 1.00):** Se aplica cuando no se identifica ningún tipo de amenaza relevante sobre el predio.

El factor se integra al modelo multiplicativo de valoración del suelo, reduciendo el valor del predio únicamente cuando exista evidencia de una amenaza natural que afecte su funcionalidad o estabilidad.

- **Factor Erosión**

El Factor Erosión (Fer) se aplica con el propósito de ajustar el valor del suelo rural considerando el grado de erosión presente en el predio. La erosión influye directamente en la capacidad productiva, la estabilidad del terreno y el rendimiento de las actividades agropecuarias, por lo que constituye un condicionante físico relevante dentro del modelo de valoración.

La asignación del factor se basa en la identificación del nivel de erosión del suelo, evaluado mediante la observación de pérdida de capa fértil, formación de surcos, degradación superficial o exposición de raíces. En función de la intensidad del proceso erosivo, se aplican los siguientes valores:

Erosión	Factor
Leve	1.00
Moderada	0.95
Severa	0.90

- **Erosión leve (Fer = 1.05):** Se observan indicios mínimos de erosión sin afectación significativa de la capacidad productiva. En este caso, el factor incrementa ligeramente el valor del predio, al tratarse de una condición favorable respecto a niveles más críticos.
- **Erosión moderada (Fer = 0.95):** Corresponde a terrenos con pérdida parcial de suelo o surcos evidentes que reducen la calidad del predio. Se aplica un factor de ajuste a la baja.
- **Erosión severa (Fer = 0.93):** Se evidencia degradación avanzada, cárcavas, arrastre de suelo o exposición notable de raíces. Esta condición reduce significativamente la capacidad productiva del predio, aplicándose el menor factor de corrección.

El factor se incorpora de manera multiplicativa al valor base del suelo, permitiendo reflejar la influencia directa del estado físico del terreno sobre su valor real.

- **Factor Uso (Fus)**

El uso del suelo constituye un elemento determinante en la valoración de predios rurales, ya que condiciona la intensidad productiva, la vocación del terreno y su potencial económico. Cada categoría de uso presenta comportamientos diferenciados de mercado, niveles de productividad variables y restricciones normativas específicas. Por ello, se aplican coeficientes de ajuste al valor base con el fin de reflejar estas condiciones.

El factor se asigna en función del uso registrado en el catastro municipal o identificado durante el proceso técnico de valoración.

Uso	Factor
Institución Pública	1
Agropecuario	1
Bienestar Social	1

Casa Comunal	1
Comercial	1.1
Comercial y Residencial	1
Conservación	0.85
Cultural	1
Recreación y Deportes	1
Diplomático	1.1
Educación	1
Espacio Público	1
Servicios Especiales	1
Financiero	1
Forestal	0.85
Residencial	1
Hidrocarburos	1.1
Hospedaje	1.1
Industrial	1.1
Infraestructura	1
Institucion Privada	1
Institucion Publica	1
Otros	1
Portuario	1
Preservación Patrimonial	1
Protección Ecológica / Conservación	0.85
Recreación y Deporte	1
No existe en ficha	0.85
Religioso	1
Salud	1
Seguridad	1
Servicio Especial	1
Servicios	1
Sin uso	1
Transporte	1
Turismo	1.1
Minero	1.1
Recurso Hídrico	1.1
Bioacuático 47	1
Avícola	1



Porcícola	1
Agroexportación	1.1
Multiuso	1

Asignación del factor Multiuso:

Para predios con un único uso registrado, se aplica el coeficiente correspondiente. En los casos donde se identifican dos o más usos simultáneos, el predio se clasifica como MULTIUSO, una categoría diseñada para representar condiciones funcionales mixtas sin generar distorsiones en la valoración.

El uso MULTIUSO se valora con factor 1.00, en concordancia con los principios de neutralidad y equidad tributaria, dado que la coexistencia de actividades no implica necesariamente un incremento en la rentabilidad unitaria del suelo.

Justificación técnica del uso Multiuso:

En el cantón se identifican predios con combinaciones de usos tales como agropecuario–forestal, agropecuario–recurso hídrico, residencial–comercial, entre otros. Esta heterogeneidad no implica obligatoriamente un valor superior o inferior del suelo, debido a que:

- La coexistencia de usos no siempre se traduce en mayor productividad agrícola.
- En muchos casos responde a subdivisiones internas o condiciones naturales del terreno.
- No existe suficiente evidencia técnica para asignar un ajuste positivo o negativo al valor base.
- La neutralidad evita distorsiones y garantiza proporcionalidad en la valoración catastral.

Por estos motivos, se establece la categoría MULTIUSO con factor 1.00, permitiendo registrar adecuadamente la composición funcional del predio sin modificar su valor base.

4.6. Factor de Corrección del Suelo Rural (Fc)

El factor total de corrección Fc resulta del producto de todos los factores que ajustan el valor base del suelo según las condiciones físicas, funcionales y de uso del predio. Este modelo fue definido a partir de los factores identificados durante el análisis técnico del cantón.

La fórmula aplicable es:

$$F_c = F_{ta} \times F_p \times F_{ac} \times F_{ag} \times F_{dr} \times F_{al} \times F_{en} \times F_{ri} \times F_{us} \times F_{fo} \times F_{er} \times F_{ris}$$

Donde:

F_{ta} = Factor tamaño

F_p = Factor pendiente

F_{ac} = Factor accesibilidad

F_{ag} = Factor agua

F_{dr} = Factor drenaje

Fal = Factor alcantarillado

Fen = Factor energía eléctrica

Fri = Factor riego

Fus = Factor uso

Ffo = Factor forma

Fer = Factor erosión

Fris = Factor riesgo

En el cantón Puerto Quito se aplican únicamente los factores definidos y estructurados durante el proceso técnico.

4.7. Determinación del valor de terreno de un lote rural

El valor del terreno rural (**Vt**) se obtiene multiplicando:

1. **Vb**: el valor unitario base por m² correspondiente a la zona homogénea asignada por el GAD Municipal.
2. **A**: el área del predio.
3. **Fc**: el factor total de corrección.

La fórmula es:

$$Vt = Vb \times A \times Fc$$

Donde:

Vt = Valor del terreno;

Vb = Valor unitario base del suelo (según tabla oficial del GAD Municipal);

A = Área del lote;

Fc = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores considerados en el modelo (tamaño, pendiente, accesibilidad, disponibilidad de agua, drenaje, alcantarillado, energía eléctrica, riego, uso del suelo, forma, riesgo y erosión, según corresponda).

Art. 25.- 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. 26.- 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. 27.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de UNO PUNTO DOS POR MIL.

Art. 28.- 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 al Director/a Financiero/a, quien emitirá su resolución con efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 29.- 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, quedan sin efecto las ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal del dominio Web de la municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los 23 días de diciembre de 2025.



Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN



Ab. Priscila Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

RAZÓN: Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez, en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**, en dos sesiones, Ordinaria de 18 de diciembre y Extraordinaria de 23 de diciembre de 2025, en primer y segundo debate respectivamente, en su orden, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es remitida en tres ejemplares al Sr. Víctor Antonio Miele Paladines, Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Puerto Quito, 23 de diciembre de 2025.- LO CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:
**PRISCILA MARIUXI
ORDONEZ RAMIREZ**
Validar únicamente con FirmaSC

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

SR. VICTOR ANTONIO MIELES PALADINES, ALCALDE DEL CANTÓN PUERTO QUITO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO**, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 24 de diciembre de 2025.



Firmado electrónicamente por:
**VICTOR ANTONIO
MIELES PALADINES**
Validar únicamente con FirmaSC

Sr. Víctor Antonio Miele Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Sr. Víctor Antonio Miele Paladines, Alcalde del Cantón Puerto Quito; quien dispuso su ejecución y publicación en el Gaceta Municipal, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial. - Puerto Quito, 24 de diciembre de 2025.- LO CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:
**PRISCILA MARIUXI
ORDONEZ RAMIREZ**
Validar únicamente con FirmaSC

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

NGA/PC

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.