

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Gualaquiza: De aprobación del plano del valor de la tierra y edificaciones urbanas y sus criterios de ajuste; que regirán para el avalúo catastral urbano durante el bienio 2024 - 2025** 2
- **Cantón San Cristóbal de Patate: Que regula la formación de los catastros prediales rurales, para la determinación, administración del impuesto a los predios rurales para el bienio 2024 - 2025** 21

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE GUALAQUIZA

Considerando:

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

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

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

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

Que, para dar cumplimiento a las normas legales antes citadas, es indispensable establecer los planos de valor de la tierra urbana, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuarán el avalúo de los predios urbanos que regirá para el bienio 2024 – 2025 y,

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

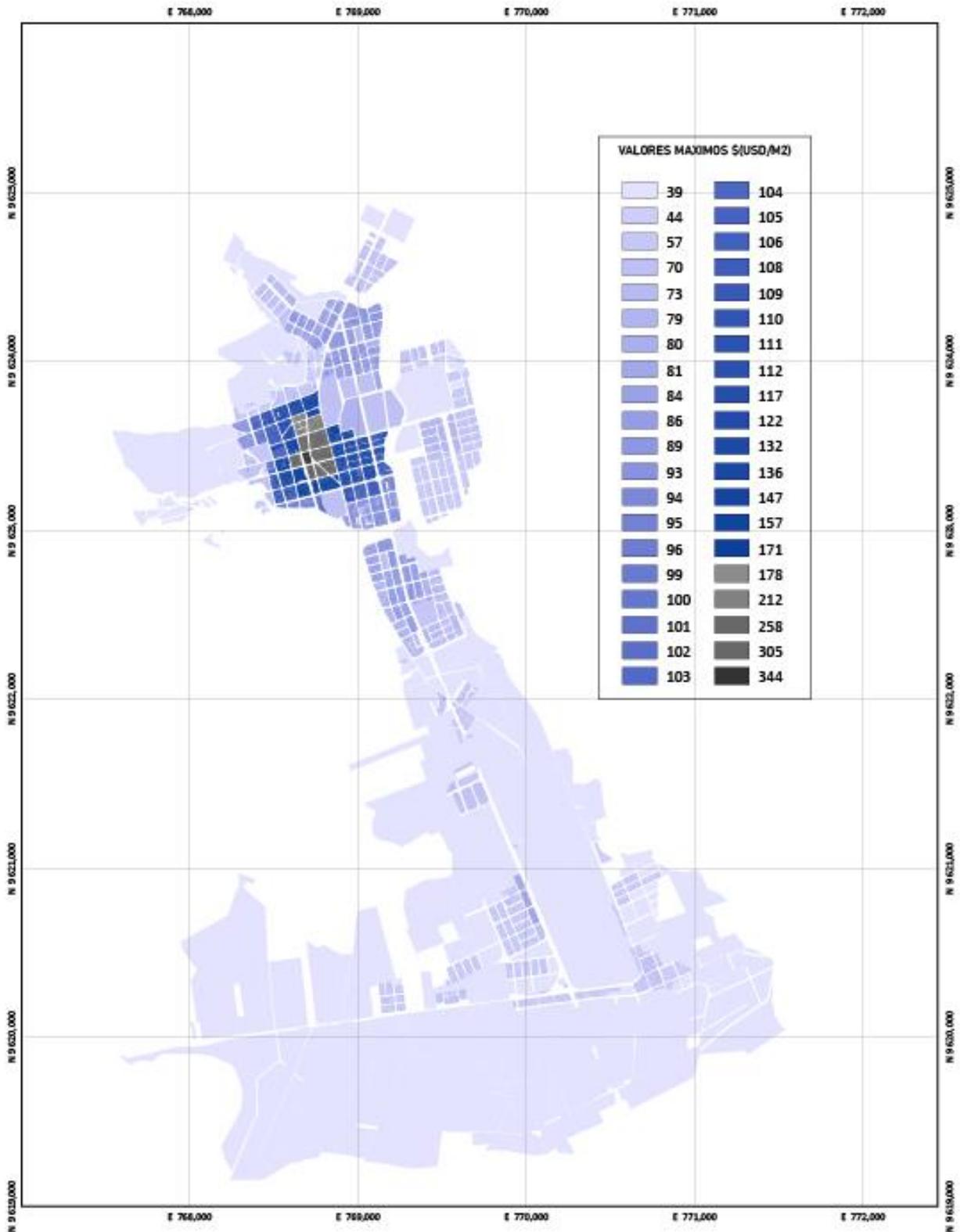
ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2024 – 2025.

Art. 1.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO.-En cumplimiento de lo establecido en los artículos 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se aprueba el Plano del Valor del Suelo para las propiedades que están dentro del perímetro urbano de la ciudad de Gualaquiza, que comprende las parroquias urbanas Gualaquiza y Mercedes Molina, en función de sus características, localización y del valor de

mercado y otros criterios técnicos previamente definidos, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada una de dichas áreas, conforme al plano de avalúo N° 1 y al listado de manzanas y sus valores máximos y mínimos que constan en la presente Ordenanza. Cabe señalar que los valores que constan en el plano de Avalúo de la Tierra Urbana y en su respectivo listado de manzanas, constituyen precios máximos y mínimos referenciales para cada manzana y por tanto, en la aplicación práctica a cada uno de los predios, se les asignará valores diferenciados entre sí de acuerdo a la dinámica del mercado de tierras y a sus características específicas, los cuales servirán para establecer el avalúo y la emisión de impuestos.

Plano de Avalúo N° 1

Distribución de los valores del suelo por metro cuadrado del área urbana del Cantón Gualaquiza.



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

Punto de Mayor Valor: Se define así al punto donde se encuentra el mayor valor teórico por metro cuadrado de terreno urbano que es de USD 346 \$/m², este punto se encuentra en el sector ubicado en la intersección de las calles Gonzalo Pesantez y 12 de Febrero y sirve de punto de partida para el establecimiento del precio de los terrenos que se encuentren alrededor de este punto, el cual irá decreciendo a medida que se vayan alejando.

Área de Mayor Interés Comercial: Se definen así a los predios que se encuentran en la zona central de Gualaquiza, alrededor del punto de mayor valor. Se caracterizan por una fuerte presencia de uso comercial combinado con vivienda, gestión, servicios públicos y financieros así como la presencia de equipamiento comunal como mercados, áreas recreativas, áreas verdes, comunicación y transporte, etc. Todo esto otorga al suelo un mayor valor en el mercado. El valor unitario base más alto para estas áreas es de USD 346 c/m .

Áreas en Proceso de Urbanización: Son áreas que se caracterizan por un dominio del uso vivienda, se localizan en los lugares donde fueron aprobados los primeros proyectos de lotización del área urbana, exceptuando la zona central. Los niveles de consolidación y de dotación de servicios son medios y altos. El valor unitario base más alto para estas áreas es de USD 173 c/m .

Áreas en Proceso de Ocupación: Son aquellas zonas que están conformadas por proyectos de lotización que tienen un nivel de ocupación medio o bajo y el nivel de dotación de servicios es bajo o nulo en los casos de los proyectos de lotización recientes. También se encuentran en estas áreas predios de gran tamaño que sin necesidad de contar con proyectos de lotización aprobados empiezan a tener procesos básicos de ocupación. El valor unitario base más alto para estas áreas es de USD 113 c/m .

Áreas Periféricas o Urbano Marginales: Son aquellas zonas que no poseen proyectos de lotización o alguna forma de fraccionamiento que se asemeje a una estructura urbana, son zonas que rodean a las zonas en proceso de ocupación y que forman parte de la reserva de suelo para los futuros procesos de ocupación. El valor unitario base más alto para estas áreas es de USD 41 c/m .

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

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LA TIERRA URBANA QUE SE APLICARÁN PARA EFECTUAR EL AVALÚO CATASTRAL PARA EL BIENIO 2024-2025.

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

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

2. Criterios de Corrección por Condiciones Funcionales al Lote	
Tabla de Factores 3	Criterio Correctivo por Usos del Suelo (Tus)
Tabla de Factores 4	Criterio Correctivo por Localización en la manzana y Fachadas (Tlf)
Tabla de Factores 5	Criterio Correctivo por Topografía (Ttop)
Tabla de Factores 6	Criterio Correctivo por Tipo de Calzada de la Vía de Acceso (Tcc)
Tabla de Factores 7	Criterio Correctivo por Tipo Implantación el lote (Timp)

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

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

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

TABLA N°1

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (Tts)

CÓDIGO	TIPO DE SUELO	COEFICIENTE
1.1	Sin Restricciones – Secos: Son áreas con aptitud para receptor asentamientos humanos sin problemas.	1.00
1.2	Cenagosos: Suelos con niveles medios de humedad.	0.988
1.3	Terrenos Inundables: Zonas con riesgo de inundación.	0.957
1.4	Suelos Inestables: Terrenos con riesgos geológicos medio y alto.	0.969
1.5	En proceso de Urbanización: Suelos con niveles de urbanización medio.	0.994

1.6	En proceso de Ocupación: Suelos con procesos básicos de ocupación.	0.951
1.7	Suelos Urbano Marginales: Suelos con usos no urbanos.	0.914

TABLA N° 2

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (T_{trl})

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

TABLA N°3

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO DE SUELO (T_{us})

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

TABLA N°4

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN Y FACHADAS (T_{lf})

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

TABLA N°5**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE**

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

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

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

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

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

7.5	Aislada con retiro.	0.99
7.6	Otro.	0.99

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

CÓDIGO	AREAS EN M2		COEFICIENTE
	DESDE	HASTA	
8.1	0.01	100.00	1.20
8.2	100.01	1000.00	1.00
8.3	1000.01	5000.00	0.85
8.4	5000.01	10000.00	0.65
8.5	10000.01	30000.00	0.56
8.6	30000.01	50000.00	0.47
8.7	50000.01	100000.00	0.40
8.8	100000.01	500000.00	0.30
8.9	500000.01	1000000.00	0.20
8.10	1000000.01	> 1000000.01	0.12

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

TABLA N° 16

TABLA DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS Y SU FACTORES

CODIGO	MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS
1	NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
3	ADOBE	23	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08
4	ALUMINIO	75	1.152	12.096	1.82	1.56	1.6	1.44
5	ASBESTO-FIBRO CEMENTO	46	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5
6	BAHAREQUE	35	1.056	11.088	1.4	1.32	1	1.08
7	BALDOSA	43	1.152	12.096	1.82	1.56	1.4	1.44
8	TIERRA	17	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08
9	BLOQUE	55	1.056	11.088	1.5	1.464	1	1.2
10	CEMENTO	47	1.056	11.088	1.38	1.5	1.25	1.32
12	CAÑA	12	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26
13	CERAMICA	52	1.248	13.104	1.96	1.68	1.5	1.56
15	FIBRA	129	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848
17	HIERRO	61	1.152	12.096	1.34	1.32	1.4	1.44
18	HORMIGON ARMADO	97	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44
19	HORMIGON SIMPLE	91	1.056	11.088	1.54	1.32	1.2	1.2
20	LADRILLO	61	1.152	12.096	1.5	1.5	1.25	1.32
21	MADERA	36	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2
22	PAJA/PALMA	10	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96
23	PARQUET	27	1.248	13.104	1.82	1.5	1	1.32
24	PIEDRA	44	1.152	12.096	1.75	1.5	1.3	1.32
25	TAPIAL	28	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32
26	TEJA COMUN	28	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2
27	TEJA	35	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32
28	TEJA VIDRIADA	42	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56
29	VINIL	57	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476
30	YESO	17	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344
31	ZING	27	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2
35	OTRO	22	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
38	Plycent	25	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56
39	MADERA FINA	53	1.248	13.104	1.89	1.62	1.4	1.62
40	MARMOL	83	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716
41	DUELA	27	1.056	11.088	1.75	1.5	1.2	1.5
42	TABLA	17	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2

43	HIERRO-MADERA	44	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5
44	ENROLLABLE	53	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38
45	MADERA MALLA	37	1.056	11.088	1.54	1.32	1.1	1.26
46	ARENA-CEMENTO	46	1.056	11.088	1.54	1.32	1.1	1.32
47	AZULEJO	52	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464
48	CHAMPEADO	27	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
49	TEJUELO	30	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44
50	ETERNIT	24	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32

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

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

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

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

TABLA N°17

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

CÓDIGO	RANGOS DE EDAD		TIPOS DE CONSTRUCCIÓN					
			Mad/Bahareque	Mad/Adobe	Mad/Bloque	NT/Bloque	Hierro/Bloque	H.A./Bloque
	Mad/C. Guadua	Mad/Mad	Mad/Ladrillo	NT/Ladrillo	Hierro/Ladrillo	H.A./Ladrillo		
	MAX 15	MAX 18	MAX 20	MAX 30	MAX 35	MAX 40		
AÑOS								
1	0	2	0.97	0.97	0.98	0.98	0.98	0.99

2	2	4	0.90	0.92	0.93	0.95	0.95	0.95
3	4	5	0.83	0.87	0.89	0.90	0.90	0.90
4	6	7	0.75	0.82	0.84	0.89	0.90	0.90
5	8	9	0.63	0.75	0.78	0.84	0.85	0.85
6	9	10	0.50	0.65	0.71	0.83	0.85	0.85
7	10	11	0.38	0.54	0.62	0.79	0.82	0.85
8	12	16	0.30	0.42	0.52	0.75	0.78	0.80
9	16	18	0.30	0.30	0.43	0.70	0.74	0.74
10	18	20	0.30	0.30	0.30	0.65	0.71	0.74
11	20	22	0.30	0.30	0.30	0.59	0.66	0.74
12	22	24	0.30	0.30	0.30	0.53	0.62	0.70
13	24	26	0.30	0.30	0.30	0.47	0.57	0.70
14	26	28	0.30	0.30	0.30	0.41	0.52	0.70
15	28	30	0.30	0.30	0.30	0.35	0.47	0.66
16	30	32	0.30	0.30	0.30	0.35	0.43	0.66
17	32	34	0.30	0.30	0.30	0.35	0.38	0.61
18	34	36	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.60
19	36	38	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.60
20	38	40	0.30	0.30	0.30	0.35	0.35	0.56

TABLA N°18

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

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

TABLA N°19

CRITERIO CORRECTIVO POR NÚMERO DE BAÑOS

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

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

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

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

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

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

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

LISTADO DE CLAVES DE MANZANAS CON VALORES UNITARIOS BASE MAXIMOS Y MINIMOS BIENIO 2024-2025

CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN	MAX	CLAVE MANZANA	MIN	MAX
02-002-003-001	21	43	02-002-007-007	56	79	02-002-015-013	9	27	02-002-017-045	14	35
02-002-003-002	19	40	02-002-007-010	35	89	02-002-016-001	24	48	02-002-017-046	14	35
02-002-003-003	48	76	02-002-007-011	46	79	02-002-016-002	13	36	02-002-017-047	14	35
02-002-003-004	15	40	02-002-007-012	46	74	02-002-016-003	12	36	02-002-017-048	14	35
02-002-003-005	14	41	02-002-007-013	46	79	02-002-016-004	11	35	02-002-017-049	14	35
02-002-003-006	14	41	02-002-007-014	51	79	02-002-016-005	16	36	02-002-017-050	14	35

02-002-003-007	20	50	02-002-007-015	8	36	02-002-016-006	8.5	33.5	02-002-017-051	9.1	34.1
02-002-003-008	38	48	02-002-007-016	33	69	02-002-016-008	6.5	34.5	02-002-017-052	14	35
02-002-003-009	48	86	02-002-007-017	33	66	02-002-016-009	6.5	34.5	02-002-017-053	14	35
02-002-003-010	43	86	02-002-007-019	18	46	02-002-016-011	6.5	34.5	02-002-017-054	14	35
02-002-003-011	43	86	02-002-008-001	62	79	02-002-016-012	6.5	35.5	02-002-017-055	9.1	34.1
02-002-003-012	48	86	02-002-008-002	62	79	02-002-016-013	19	55	02-002-017-056	9.1	34.1
02-002-003-013	53	86	02-002-008-003	62	79	02-002-016-014	19	43	02-002-017-057	9.1	34.1
02-002-003-014	44	98	02-002-008-004	62	79	02-002-016-015	19	43	02-002-017-059	9.1	34.1
02-002-003-015	27	66	02-002-009-001	60	96	02-002-016-016	19	43	02-002-017-060	9.1	34.1
02-002-003-016	53	76	02-002-009-002	60	96	02-002-016-017	19	43	02-002-017-061	9.1	34.1
02-002-003-017	42	76	02-002-009-003	60	96	02-002-016-018	19	43	02-002-017-062	9.1	34.1
02-002-003-018	69	94	02-002-009-004	60	96	02-002-017-001	10	35	02-002-017-063	9.1	34.1
02-002-003-019	70	95	02-002-009-005	60	96	02-002-017-002	10	35	02-002-017-064	9.1	34.1
02-002-003-020	69	94	02-002-009-006	46	69	02-002-017-003	10	35	02-002-017-065	9.1	34.1
02-002-003-021	69	94	02-002-009-007	46	69	02-002-017-004	10	35	02-002-017-066	9.1	34.1
02-002-003-022	69	94	02-002-009-008	46	69	02-002-017-005	9.1	35.5	02-002-017-067	9.1	34.1
02-002-003-023	17	42	02-002-009-009	46	69	02-002-017-006	9.1	35.5	02-002-017-068	9.1	34.1
02-002-003-024	48	76	02-002-009-010	46	69	02-002-017-007	9.1	33.5	02-002-017-069	9.1	34.1
02-002-004-001	60	98	02-002-009-011	24	49	02-002-017-008	9.1	34.5	02-002-017-070	9.1	34.1
02-002-004-002	60	98	02-002-010-001	41	59	02-002-017-009	9.1	34.5	02-002-017-071	9.1	34.1
02-002-004-003	60	98	02-002-010-002	41	59	02-002-017-010	9.1	35.5	02-002-017-072	9.1	34.1
02-002-004-004	60	98	02-002-010-003	41	59	02-002-017-011	9.1	33.5	02-002-017-073	9.1	34.1
02-002-004-005	60	98	02-002-010-004	41	59	02-002-017-012	9.1	35.5	02-002-017-074	9.1	34.1
02-002-004-006	60	98	02-002-010-005	41	64	02-002-017-013	9.1	34.5	02-002-017-075	10	35
02-002-004-007	56	98	02-002-010-006	41	64	02-002-017-014	9.1	31.5	02-002-017-076	9.1	34.1
02-002-004-008	79	109	02-002-010-007	41	59	02-002-017-015	9.1	34.5	02-002-017-077	9.1	34.1
02-002-004-009	79	109	02-002-010-008	41	59	02-002-017-016	9.1	33.5	02-002-017-078	7.1	34.1
02-002-004-010	60	98	02-002-010-009	38	59	02-002-017-017	9.1	34.5	02-002-017-079	9.1	34.1
02-002-004-011	60	98	02-002-010-010	38	61	02-002-017-018	9.1	34.5	02-002-018-001	19	43
02-002-004-012	60	98	02-002-010-011	38	56	02-002-017-019	9.1	34.5	02-002-018-002	56	69
02-002-004-014	36	59	02-002-010-012	38	59	02-002-017-020	9.1	34.5	02-002-018-003	56	69
02-002-004-015	36	59	02-002-010-013	38	59	02-002-017-021	9.1	35.5	02-002-018-004	56	69
02-002-004-016	36	59	02-002-010-014	38	59	02-002-017-022	9.1	34.5	02-002-018-005	19	43
02-002-005-001	56	96	02-002-010-015	38	59	02-002-017-023	9.1	34.5	02-002-018-006	19	43
02-002-005-002	56	96	02-002-010-016	38	59	02-002-017-024	9.1	32.5	02-002-018-007	19	43
02-002-005-003	56	96	02-002-010-017	33	59	02-002-017-025	9.1	34.5	02-002-018-008	19	43
02-002-005-004	56	96	02-002-011-001	46	64	02-002-017-026	9.1	35.5	02-002-018-009	19	38

02-002-005-005	56	79	02-002-011-002	19	115	02-002-017-028	9.1	34.5	02-002-018-010	19	38
02-002-005-006	18	41	02-002-011-003	27	31	02-002-017-029	9.1	34.5	02-002-018-011	19	43
02-002-005-007	51	79	02-002-011-004	14	36	02-002-017-030	9.1	34.5	02-002-018-012	19	43
02-002-005-008	41	71	02-002-012-001	19	43	02-002-017-031	6.5	34.5	02-002-018-013	19	43
02-002-005-009	41	71	02-002-013-001	4	9	02-002-017-032	10	35	02-002-018-014	19	43
02-002-006-001	56	84	02-002-013-002	4	9	02-002-017-033	9.1	35.1	02-002-018-015	19	43
02-002-006-002	56	84	02-002-015-001	14	35	02-002-017-034	6.5	34.5	02-002-018-016	19	43
02-002-006-003	56	84	02-002-015-002	14	36	02-002-017-035	14	36	02-002-018-017	19	43
02-002-006-004	56	84	02-002-015-003	14	34	02-002-017-036	9.1	35.1	02-002-018-018	19	43
02-002-006-005	51	69	02-002-015-004	14	35	02-002-017-037	9.1	35.1	02-002-018-019	19	43
02-002-006-006	51	84	02-002-015-005	14	36	02-002-017-038	9.1	35.1	02-002-018-020	19	43
02-002-007-001	62	89	02-002-015-007	14	38	02-002-017-039	9.1	35.1	02-002-018-022	19	43
02-002-007-002	56	89	02-002-015-008	14	33	02-002-017-040	14	36	02-002-018-023	19	43
02-002-007-003	56	81	02-002-015-009	14	38	02-002-017-041	19	36	02-002-018-024	19	43
02-002-007-004	62	89	02-002-015-010	14	38	02-002-017-042	14	36	02-002-018-025	19	43
02-002-007-005	56	84	02-002-015-011	14	38	02-002-017-043	14	36	02-002-018-026	19	43
02-002-007-006	46	74	02-002-015-012	14	38	02-002-017-044	14	35	02-002-018-027	19	43

LISTADO DE CLAVES DE MANZANAS CON VALORES UNITARIOS BASE MAXIMOS Y MINIMOS BIENIO 2024-2025											
CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.
02-002-018-028	14	43	50-001-003-005	173	201	50-001-006-020	94	115	50-001-010-003	65	112
02-002-018-029	19	43	50-001-003-006	113	138	50-001-006-021	94	115	50-001-010-004	70	107
02-002-018-030	14	43	50-001-003-007	113	158	50-001-006-022	94	115	50-001-010-005	75	112
02-002-018-031	14	43	50-001-003-008	75	112	50-001-006-023	91	115	50-001-010-006	40	51
02-002-018-032	14	43	50-001-003-009	151	162	50-001-006-024	91	110	50-001-010-007	56	112
02-002-018-033	19	43	50-001-003-010	123	138	50-001-006-025	94	115	50-001-011-001	70	102
02-002-018-034	19	43	50-001-003-011	175	221	50-001-007-001	73	110	50-001-011-002	70	102
02-002-018-035	14	43	50-001-003-012	123	143	50-001-007-002	52	70	50-001-011-003	70	102
02-002-018-036	19	43	50-001-003-013	168	181	50-001-007-003	86	112	50-001-011-004	70	102
02-002-018-042	19	43	50-001-003-014	123	143	50-001-007-004	89	112	50-001-011-005	70	102
02-002-018-043	45	68	50-001-003-015	123	143	50-001-007-005	59	92	50-001-011-006	19	53
02-002-018-044	19	43	50-001-003-016	102	143	50-001-007-006	59	102	50-001-012-001	65	87
02-002-018-045	19	43	50-001-003-017	102	143	50-001-007-007	89	117	50-001-012-002	47	59
02-002-018-046	56	69	50-001-003-018	102	143	50-001-007-008	89	117	50-001-012-003	47	59

02-002-018-047	56	75	50-001-003-019	102	128	50-001-007-009	89	117	50-001-012-004	47	59
02-002-018-048	56	69	50-001-003-020	89	130	50-001-007-010	86	117	50-001-012-005	65	82
02-002-018-049	56	69	50-001-003-021	75	112	50-001-007-011	89	117	50-001-012-006	65	82
02-002-018-050	51	69	50-001-004-001	136	168	50-001-007-012	89	107	50-001-012-007	65	82
02-002-019-001	19	35	50-001-004-002	134	168	50-001-007-013	93	117	50-001-012-008	65	82
02-002-019-002	37	63	50-001-004-003	123	168	50-001-007-016	89	107	50-001-012-009	41	59
02-002-020-001	59	69	50-001-004-004	113	168	50-001-007-017	89	107	50-001-012-010	47	59
50-001-001-001	125	145	50-001-004-005	104	168	50-001-007-018	89	107	50-001-012-011	47	59
50-001-001-002	192	239	50-001-004-006	102	133	50-001-007-019	91	107	50-001-012-012	41	69
50-001-001-003	192	254	50-001-004-007	115	148	50-001-007-020	81	99	50-001-012-013	27	66
50-001-001-004	133	165	50-001-004-008	107	133	50-001-007-021	81	99	50-001-013-001	51	84
50-001-001-005	208	234	50-001-004-009	102	148	50-001-008-001	55	125	50-001-013-002	51	84
50-001-001-006	213	239	50-001-004-010	100	123	50-001-008-002	60	145	50-001-013-003	51	84
50-001-001-007	160	191	50-001-004-011	100	123	50-001-008-003	60	155	50-001-013-004	51	84
50-001-001-008	218	274	50-001-004-012	100	123	50-001-008-004	60	120	50-001-013-005	51	84
50-001-001-009	213	254	50-001-004-013	100	128	50-001-008-005	65	115	50-001-013-006	51	74
50-001-001-010	213	239	50-001-004-014	100	128	50-001-008-006	60	115	50-001-013-007	51	74
50-001-001-011	224	254	50-001-004-015	100	128	50-001-008-007	55	115	50-001-013-009	14	38
50-001-001-012	213	264	50-001-004-016	100	118	50-001-008-008	39	107	50-001-013-010	10	30
50-001-001-013	224	254	50-001-004-017	95	122	50-001-008-009	72	102	50-001-014-001	65	87
50-001-001-014	224	274	50-001-005-001	106	118	50-001-008-010	30	65	50-001-014-002	65	87
50-001-001-015	224	254	50-001-005-002	118	143	50-001-008-011	55	105	50-001-014-003	65	87
50-001-001-016	203	234	50-001-005-003	113	178	50-001-008-012	55	110	50-001-014-004	65	87
50-001-001-017	179	221	50-001-005-004	113	178	50-001-008-013	16	51	50-001-014-005	65	92
50-001-001-018	189	221	50-001-005-005	113	174	50-001-008-014	17	66	50-001-014-006	65	92
50-001-001-019	189	216	50-001-005-006	113	128	50-001-008-015	9	54	50-001-014-007	65	92
50-001-001-020	182	199	50-001-005-007	113	128	50-001-008-016	8	54	50-001-014-008	65	92
50-001-002-001	179	221	50-001-006-001	94	115	50-001-008-017	16	56	50-001-014-009	75	102
50-001-002-002	158	191	50-001-006-002	94	115	50-001-008-018	16	76	50-001-014-010	75	102
50-001-002-003	168	176	50-001-006-003	91	115	50-001-008-019	120	135	50-001-014-011	75	102
50-001-002-004	152	171	50-001-006-004	94	125	50-001-008-020	16	83	50-001-014-012	75	102
50-001-002-005	152	171	50-001-006-005	94	115	50-001-009-001	70	87	50-001-014-013	75	102

50-001-002-006	152	171	50-001-006-006	94	125	50-001-009-002	65	87	50-001-014-014	75	102
50-001-002-007	152	171	50-001-006-007	94	125	50-001-009-003	65	87	50-001-014-015	75	102
50-001-002-008	147	171	50-001-006-008	94	115	50-001-009-004	68	87	50-001-014-016	75	102
50-001-002-009	149	188	50-001-006-009	94	115	50-001-009-005	61	87	50-001-014-017	75	102
50-001-002-010	139	188	50-001-006-010	91	115	50-001-009-006	61	87	50-001-014-018	75	102
50-001-002-011	139	188	50-001-006-011	94	115	50-001-009-007	65	87	50-001-014-019	14	63
50-001-002-012	134	188	50-001-006-012	90	143	50-001-009-008	65	87	50-001-014-025	56	79
50-001-002-013	144	188	50-001-006-013	94	120	50-001-009-009	61	87	50-001-014-026	49	69
50-001-002-014	128	188	50-001-006-014	94	120	50-001-009-010	61	87	50-001-015-001	56	89
50-001-002-015	134	188	50-001-006-015	94	120	50-001-009-011	61	92	50-001-015-002	56	89
50-001-003-001	113	153	50-001-006-016	91	115	50-001-009-012	65	92	50-001-015-003	56	89
50-001-003-002	123	153	50-001-006-017	91	115	50-001-009-013	61	82	50-001-015-004	56	89
50-001-003-003	123	168	50-001-006-018	94	115	50-001-010-001	99	120	50-001-015-005	56	89
50-001-003-004	144	178	50-001-006-019	94	115	50-001-010-002	96	115	50-001-015-006	56	89

LISTADO DE CLAVES DE MANZANAS CON VALORES UNITARIOS BASE MAXIMOS Y MINIMOS BIENIO 2024 - 2025											
CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.	CLAVE MANZANA	MIN.	MAX.
50-001-015-007	56	84	50-001-019-002	13.4	52.4	50-002-001-015	83	120	50-002-002-015	86	112
50-001-015-008	56	84	50-001-020-001	8.8	37.8	50-002-001-016	83	120	50-002-002-016	80	110
50-001-015-009	56	89	50-001-020-002	20.2	58.2	50-002-001-017	89	120	50-002-002-017	86	117
50-001-015-010	56	89	50-001-020-003	8.8	33.8	50-002-001-018	89	120	50-002-002-018	86	112
50-001-015-011	72	93	50-001-020-004	8.8	33.8	50-002-001-019	89	120	50-002-002-019	86	107
50-001-015-012	56	89	50-001-020-005	8.8	33.8	50-002-001-020	89	120	50-002-002-020	80	92
50-001-015-013	56	89	50-001-020-006	8.8	37.8	50-002-001-021	83	120	50-002-002-021	80	90
50-001-015-014	56	84	50-001-020-007	33	53	50-002-001-022	83	120	50-002-002-022	80	112
50-001-015-015	56	84	50-001-020-008	33	53	50-002-001-023	83	120	50-002-002-023	18	76
50-001-015-016	44	127	50-001-020-009	8.2	37.2	50-002-001-024	83	120			
50-001-015-017	56	89	50-001-021-003	13	15	50-002-001-025	89	117			
50-001-015-018	56	89	50-002-001-001	94	115	50-002-002-001	75	92			
50-001-015-019	44	127	50-002-001-002	94	115	50-002-002-002	75	102			
50-001-015-020	56	89	50-002-001-003	49	87	50-002-002-003	75	102			
50-001-015-021	56	84	50-002-001-004	89	115	50-002-002-004	75	87			

50-001-015-022	56	84	50-002-001-005	89	115	50-002-002-005	75	102
50-001-015-023	56	84	50-002-001-006	94	110	50-002-002-006	78	102
50-001-015-024	56	89	50-002-001-007	75	102	50-002-002-007	78	102
50-001-015-026	56	84	50-002-001-008	75	102	50-002-002-008	75	102
50-001-015-027	56	84	50-002-001-009	75	112	50-002-002-009	86	107
50-001-015-028	56	89	50-002-001-010	80	112	50-002-002-010	75	117
50-001-017-001	8.5	51.5	50-002-001-011	89	115	50-002-002-011	75	112
50-001-017-002	11	53	50-002-001-012	94	120	50-002-002-012	75	112
50-001-018-001	8.5	41.5	50-002-001-013	89	120	50-002-002-013	80	112
50-001-019-001	10	53	50-002-001-014	89	120	50-002-002-014	80	112

Art.5.- DEROGATORIA.-Por la presente ordenanza se deroga la “ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2022-2023”, publicada en la Edición Especial No. 1741 del Registro Oficial de fecha 08 de noviembre del 2021.

Art.6.- VIGENCIA.-La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación de conformidad al Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y regirá partir del 1 de enero del 2024.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, a los 14 días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres.



Firmado electrónicamente por:
**FRANCIS GERMAN
PAVON SANMARTIN**

Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín
ALCALDE DE GUALAQUIZA



Firmado electrónicamente por:
**LUCY GARDENIA ALBA
JIMBO**

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- REMISIÓN: En concordancia al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES URBANAS Y SUS CRITERIOS DE AJUSTE; QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DURANTE EL BIENIO 2024 – 2025**, que en Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 30 de noviembre del 2023 y Sesión Ordinaria del Concejo Municipal del cantón Gualaquiza del 14 de diciembre del 2023 fue conocida, discutida y aprobada en dos debates.



Firmado electrónicamente por:
**LUCY GARDENIA ALBA
JIMBO**

Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUALAQUIZA.- SANCIÓN.- Gualaquiza, 21 de diciembre del 2023, a las 08h30.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 inciso cuarto y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.



Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín
ALCALDE DE GUALAQUIZA

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON GUALAQUIZA.- CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Gualaquiza, ciudad de Gualaquiza a las 08H35 del día 21 de diciembre del 2023.- Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede el señor Ing. Francis Germán Pavón Sanmartín, Alcalde de Gualaquiza. CERTIFICO.-



Abg. Lucy Gardenia Alba Jimbo
SECRETARIA DEL CONCEJO

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SAN
CRISTOBAL DE PATATE**



**“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025
DEL CANTÓN PATATE”.**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En cumplimiento al ordenamiento jurídico vigente, tanto el ámbito constitucional y legal, es de gran importancia y fundamental que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate, apruebe la "Ordenanza Que Regula La Formación De Los Catastros Prediales Rurales, Para La Determinación, Administración Del Impuesto A Los Predios Rurales Para El Bienio 2024 – 2025 Del Cantón Patate".

La presente ordenanza tiene la finalidad regular la formación de los catastros prediales rurales, así como la Determinación, Administración y Recaudación de los Impuestos a los Predios Rurales del Cantón Patate, que regirá en el Bienio 2024 – 2025", la misma que ha sido elaborada por la Dirección de Avalúos y Catastros, considerando que es un instrumento del GADMSCP que constituye la principal norma legal para el desarrollo y ejercicio de la misión institucional.

El desarrollo del cantón Patate, está supeditado a la normativa local dictadas por las autoridades elegidas democráticamente por los ciudadanos, las mismas que basadas en disposiciones constitucionales y legales se encaminan al cumplimiento de sus competencias, funciones, atribuciones.

Es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, para lo cual realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, por lo que debe expedir ordenanzas cantonales, que rijan el catastro predial y el respectivo tributo previsto en la ley.

Por tal motivo es importante como entidad municipal dar cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales asumiendo las competencias y responsabilidades que le corresponden en el accionar de la gestión administrativa, por lo que la presente Ordenanza tiene como función primordial, regular la formación del catastro predial rural, así como la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales del cantón Patate, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón San Cristóbal de Patate, para el BIENIO 2024-2025, de conformidad con la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico Tributario y demás leyes y normativa conexas vigentes.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE

CONSIDERANDO

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el Art. 241 de la Constitución de la República del Ecuador establece; La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *"los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales..."*;

Que, Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional (...)"*

Que, el Art. 83 numeral 15 de la Constitución de la República del Ecuador establece: Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: 15) Cooperar con el Estado y la comunidad en la seguridad social, y pagar los tributos establecidos por la ley.

Que, el Art. 55, literal i) del COOTAD, establece: determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el Art. 139 del COOTAD: establece: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de*

la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial";

Que, el art. 186 del COOTAD; establece: La facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que *"Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías. (...)*

Que, el Art. 489, literal c) del COOTAD establece: las Fuentes de la obligación tributaria: [...]

c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el Art. 491 literal b) del COOTAD: establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: *"El impuesto sobre la propiedad rural";*

Que, el Art. 492 del COOTAD faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos; (...)

Que, el Art. 494 del COOTAD establece: respecto de la Actualización del Catastro, señala: *"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 art. 496 del COOTAD establece: 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, Art. 497 del COOTAD establece: 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 Art. 514 del COOTAD establece: Sujeto Activo. -Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural.

Que, el Art. 515 del COOTAD establece: Sujeto pasivo. - Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

Que, el Art. 516 del COOTAD establece: los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *“Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”*

Que, el Art. 517 del COOTAD establece: Banda impositiva. - Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

Que, el Art. 518 del COOTAD establece: Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Que, el Art. 519 del COOTAD establece: Tributación de predios en copropiedad. - *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.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Que, el Art. 520 del COOTAD establece: Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas.

d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;

f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;

y,

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,

2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.

Que, el Art. 521 del COOTAD establece: Deduciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de

deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera

Que, el Art. 522 del COOTAD dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.";

Que, en cumplimiento a la normativa legal vigente, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador y literales; Art. 57 literales a) y b) y

Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

EXPIDE:

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN PATATE”.

CAPITULO I

CONCEPTOS GENERALES

Art.1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado San Cristóbal de Patate, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de mejoras, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón de Patate, determinadas de conformidad con la ley.

Art.2.- Principios.- Los impuestos prediales rurales que regirán para el **BIENIO 2024-2025**, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art.3.- Glosario de Términos: Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Área de Intervención Valorativa (AIVA).- Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Avalúo.- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral.- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado

periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar.- Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación.- Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral.- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral.- Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Rural.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro Predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zona Valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Predio o conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Estructura del Código de Zonas Valorativas. Datos alfanuméricos con los que define las zonas y sectores valorativas de cada cantón.

Ejemplo: 1805ZH01.

Terminología.

18 = Código de provincial.

05 = Código de Cantón.

ZH = Zona Homogénea.

01 = Sector.

Art.4.- Objeto del Catastro.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art.5- Elementos.- El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, 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.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art.6.- Objeto del Impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del Cantón San Cristóbal de Patate.

Art.7.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón de Patate. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art.8.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo, Descentralizado del Municipal San Cristóbal de Patate, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art.9.- Sujeto Pasivo. - Sujeto pasivo. - Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

Art.10.- Elementos de la Propiedad Rural. - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra, edificaciones.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

Art.11.- Elementos de Valoración de los Predios Rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones, en cumplimiento de lo que establece el Art. 516 del COOTAD.

Art. 12.- De la Actualización del Avalúo de los Predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Art.13.- Del Avalúo de los Predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

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

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de suelo de la tierra clasificado en agregaciones (variables), clasificado en seis unidades o grupos:

Unidad
RIEGO
PENDIENTE
EDAD DE PLANTACIONES FORESTALES Y FRUTALES PEREMNES
ACCESIBILIDAD A VIAS DE PRIMERO Y SEGUNDO ORDEN, Y A CENTROS POBLADOS
TITULARIDAD DE PREDIOS
DIVERSIFICACIÓN

Las variables pertenecientes a cada unidad se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características

similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n))$$

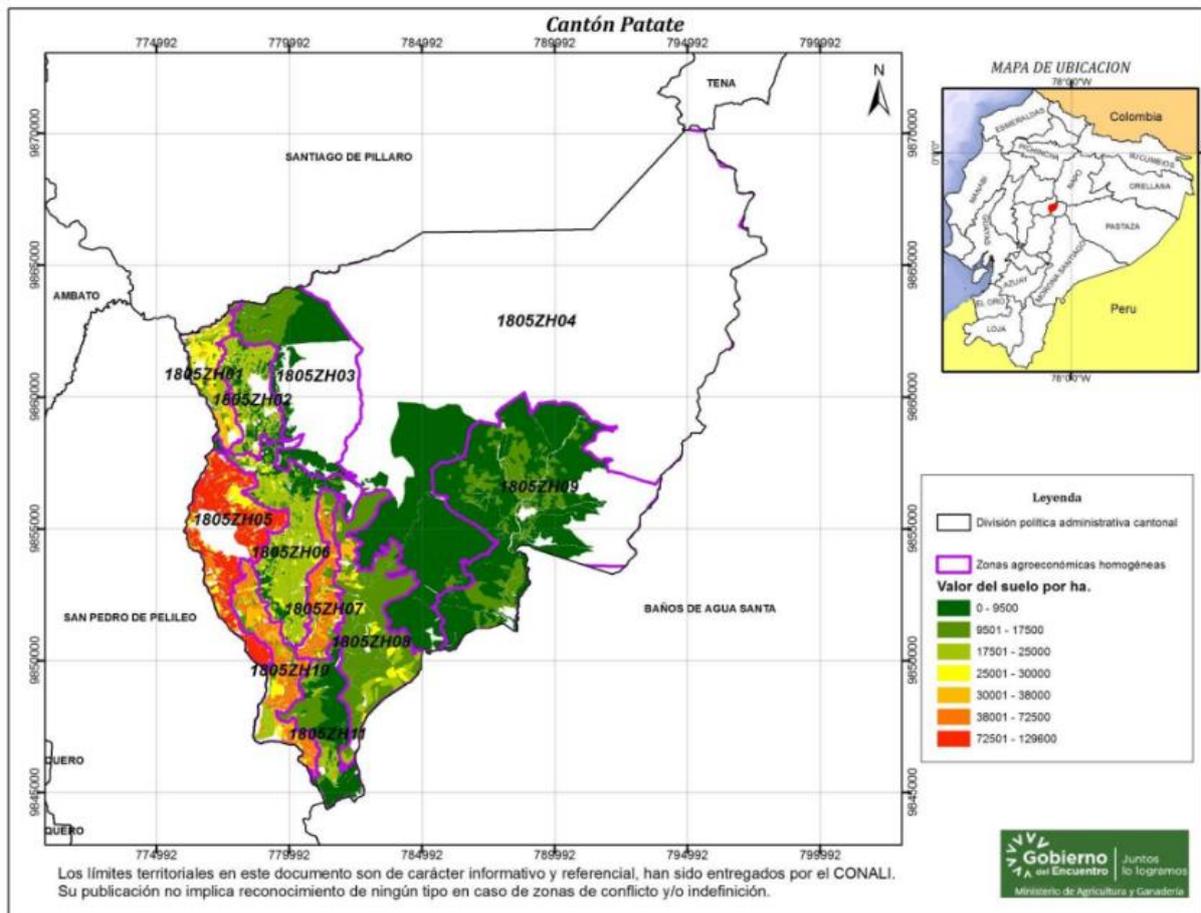
Donde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

Anexo 1. Mapa de Valor de la Tierra Rural



Anexo 2. Tabla de ZHA Rural

ZONA AGREGACIÓN	1805ZH01		1805ZH02		1805ZH03		1805ZH04		1805ZH05	
	no tecnifica do	tecnifica do								
AREA CONSTRUIDA	29760	0	22785	0	17112	0	13020	0	94860	0
AREA SIN COBERTURA VEGETAL	13760	0	10535	0	7912	0	6020	0	51600	0
CICLO CORTO CONIFERAS MADERABLES	27055	29760	20714	22785	15556	17112	11836	13020	101455	11600
FLOR SIN PROTECCION	13760	0	10535	0	7912	0	6020	0	51600	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	27055	29760	20714	22785	15556	17112	11836	13020	101455	11600
FORESTAL MADERABLE	13760	0	10535	0	7912	0	6020	0	51600	0
FRUTALES PERMANENTES	31418	34560	23814	26460	18065	19872	13745	15120	117818	129600
FRUTALES SEMIPERMANE NTE	28509	31360	21609	24010	16393	18032	12473	13720	106909	11760
OTRAS AREAS OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	29760	0	22785	0	17112	0	13020	0	94860	0
	27055	29760	20714	22785	15556	17112	11836	13020	101455	11600

OTROS CULTIVOS PERMANENTES	31418	34560	23814	26460	18065	19872	13745	15120	117818	129600
PASTOS	23855	26240	18081	20090	13716	15088	10436	11480	89455	98400
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	250000	0	22000	0	160000	0	80000	0	300000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	162500	0	143000	0	104000	0	52000	0	240000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	105625	0	92950	0	67600	0	33800	0	192000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	68656	0	60418	0	43940	0	21970	0	153600	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	44627	0	39271	0	28561	0	14281	0	122880	0
VEGETACION NATURAL	8000	0	6125	0	4600	0	3500	0	30000	0

ZONA AGREGACION	1805ZH06		1805ZH07		1805ZH08		1805ZH09		1805ZH10		1805ZH11	
	no tecnificado	tecnificado										
AREA CONSTRUIDA	25761	0	47244	0	36270	0	14508	0	41013	0	21390	0
AREA SIN COBERTURA VEGETAL	11911	0	21844	0	16770	0	6708	0	18963	0	9890	0
CICLO CORTO	23419	25761	42949	47244	32973	36270	13189	14508	37285	41013	19445	21390
CONIFERAS MADERABLES	11911	0	21844	0	16770	0	6708	0	18963	0	9890	0
FLOR SIN PROTECCION	23419	25761	21844	47244	32973	36270	13189	14508	37285	0	19445	21390
FORESTAL DIVERSOS USOS	11911	0	21844	0	16770	0	6708	0	18963	47628	9890	0
FORESTAL MADERABLE	27196	0	49876	0	16770	0	6708	0	18963	43218	9890	0
FRUTALES PERMANENTES	27196	29916	49876	54864	38291	42120	15316	16848	43298	47628	22582	24840
FRUTALES SEMIPERMANENTES	24678	27146	45258	49784	34745	38220	13898	15288	39289	43218	20491	22540
OTRAS AREAS	25761	0	47244	0	36270	0	14508	0	41013	0	21390	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	23419	25761	42949	47244	32973	36270	13189	14508	37285	41013	19445	21390
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	27196	29916	49876	54864	38291	42120	15316	16848	43298	47628	22582	24840

PASTOS	20649	22714	37869	41656	29073	31980	11629	12792	32875	36162	17145	18860
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO 1	100000	0	150000	0	150002	0	150000	0	250000	0	150002	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO 2	80000	0	120000	0	120002	0	97500	0	162500	0	112502	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO 3	64000	0	96000	0	96001	0	63375	0	105625	0	84376	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO 4	51200	0	76800	0	76801	0	41194	0	68656	0	63282	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO 5	40960	0	61440	0	61441	0	26776	0	44627	0	47462	0
VEGETACION NATURAL	6925	0	12700	0	9750	0	3900	0	11025	0	5750	0

Comportamiento de predio con cobertura de Uso Alternativo al Agrario.

USO ALTERNATIVO AL AGRARIO	RANGO DE AREA (ha.)
1	0.00 – 0.05
2	> 0.05 – 0.10

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

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

Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

Factor de aplicación para subpredios según el riego

DISPONIBILIDAD DE RIEGO – FT				
CALIFICACION	NACIONAL		CANTON	APLICACION DE FACTOR
	MAXIMO	MINIMO		
Permanente	1,30	1,10	1,30	Se aplicará el factor a la cobertura existente Excel (Tabla de Riego)
Ocasional	1,20	1,05	1,20	
No Tiene	1,00	1,00	1,00	

Factor de aplicación para subpredios según la pendiente:

DISPONIBILIDAD DE RIEGO – FT					
CALIFICACION	GRADOS	NACIONAL		CANTON	APLICACION DE FACTOR
		MAXIMO	MINIMO		
A	0 - 5	1,00	0,90	1,00	$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$ Donde: FP = Factor de Pendiente del Predio $A_{1...n}$ = Área de Intersección $fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección A_t = Área Total
B	5 - 10	1,00	0,90	1,00	
C	10 - 20	0,95	0,85	0,90	
D	20 - 35	0,90	0,80	0,85	
E	35 - 45	0,85	0,75	0,80	
F	45 - 70	0,85	0,75	0,80	
G	< 70	0,80	0,70	0,70	

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factor de aplicación para subpredios según la edad:

EDAD DE LA PLANTACION – FE				
CALIFICACION	NACIONAL		CANTON	APLICACION DE FACTOR
	MAXIMO	MINIMO		
Desarrollo	1,00	0,85	0,85	Se aplicará el factor a la cobertura existente Excel (Tabla_Edad)
Plena Producción	1,00	1,00	1,00	
Fin de Producción	1,00	0,85	0,85	

Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y centros poblados

EDAD DE LA PLANTACION – FE				
CALIFICACION	NACIONAL		CANTON	APLICACION DE FACTOR
	MAXIMO	MINIMO		
Muy Alta	1,20	1,05	1,10	$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$ Donde: FA = Factor de Accesibilidad del Predio A_1 = Área de Intersección fp = Factor Accesibilidad A_t = Área Total
Alta	1,15	1,00	1,00	
Moderada	1,05	0,95	0,95	
Regular	1,00	0,80	0,80	
Baja	0,90	0,70	0,70	
Muy Baja	0,85	0,60	0,60	

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factor de aplicación para predios según la titularidad:

TITULARIDAD – FT				
CALIFICACION	NACIONAL		CANTON	APLICACION DE FACTOR
	MAXIMO	MINIMO		
Con Título	1,00	1,00	1,00	El Factor se aplica a todos los predios
Sin Título	1,00	0,95	0,95	
Sin Información	1,00	0,95	1,00	

Factor de aplicación para predios según la diversificación:

DIVERSIFICACION – FD				
CALIFICACION	NACIONAL		CANTON	APLICACION DE FACTOR
	MAXIMO	MINIMO		
Mérito	1,50	1,00	1,10	El Factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismo que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT.
Normal	1,00	1,00	1,00	
Demérito	1,00	0,50	0,90	

Factor de aplicación para predios según la diversificación de las ZAH:

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de los predios, parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

VALOR m² TERENO CATASTRO 2023 AREA RURAL DE PATATE

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m ²	LIMITE INFERIOR	VALOR m ²
1 ROJO	9.3	8	8.00	7
2 AZUL	7.93	6	6.61	6
3 VERDE	6.52	5	5.24	4
4 TOMATE	5.07	3	3.92	3
5 AMARILLO	3.65	2	1.34	1

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la Zona Rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre

variables e indicadores los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado por: El valor m² del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma, superficie y localización en el polígono, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder el cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie así:

Valoración individual del terreno

$$\begin{aligned} VI &= S \times Vsh \times Fa \\ Fa &= CoCS \times CoT \times CoFF \times CoFo \times Cos \times \\ &CoL \end{aligned}$$

Donde:

Vi = Valor individual del terreno

S = Superficie del terreno

Vsh = valor del sector homogéneo

CoCS = Coeficiente de características del suelo

CoT = Coeficiente de topografía

CoFF = Coeficiente de relación frente fondo

CoFo = Coeficiente de forma

CoS = Coeficiente de superficie

CoL = Coeficiente de localización

Para proceder el cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor del terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie.

Art. 14.- Para realizar el cálculo de valoración de los predios rurales se aplicará los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición, conforme a la tabla establecida en el Art. 83 **PUGS 2021-2033**.

En lo referente a las características de ocupación a manejar en cada una de las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es la producción, se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos de estas, se detallan por cada categoría de ordenación.

En casos excepcionales cuando un propietario justifique la integración del proyecto arquitectónico, se podrá construir una tercera planta siempre y cuando se cumpla el 30% del COS en planta baja.

Zonal Rural de protección

Tamaño mínimo de parcela

En lo referente a las características de ocupación a manejar en cada una de las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es la protección se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos de estas conforme lo estipula el Art. 84 **del PUGS 2021-2033**; a continuación, se detallan por cada categoría de ordenación:

SUBCLASIFICACION	TRATAMIENTO	CODIGO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	COS PLANTA BAJA	ALTURA DE PISO
SUELO RURAL DE PRODUCCION	Mitigación	SR-P-01	1000	20	15%	2
	Promoción productiva	SR-P-02	1000	20	15%	2
	Recuperación	SR-P-03	1000	20	15%	2

Tamaño Mínimo de Parcela

SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO	CÓDIGO	LOTE MÍNIMO (m2)
Suelo Rural.	Suelo Rural de Production	SR-C-01	2000
	Suelo Rural de Production	SR-C-02	Indivisible (Art. 471 COOTAD), solo podrá dividirse hasta la cota de los 3300m.s.n.m y el lote mínimo será de 1500m ²
	Suelo Rural de Production	SR-R-03	1200

Acorde a segunda reforma a la Ordenanza de Uso, Ocupación y Gestión del Suelo del Cantón Patate. 2021 -2033

b) El valor de la edificación y de reposición

b.1. Edificaciones Terminadas

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

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

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

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

Donde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

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

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

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

Donde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados
 V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

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

COSTO INDIRECTO (CI)		
CÒDIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL – BASICO	0,10
2	ECONÒMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CÒDIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONÒMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	80,34	84,00	87,65	91,30
2	Acero	81,00	84,68	88,36	92,05
3	Aluminio	99,47	103,99	108,52	113,04
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	60,83	63,60	66,36	69,13
5	Paredes Soportantes	32,80	34,38	35,88	37,37
9	Otro	16,44	17,19	17,94	18,69
10	Madera 2 (sin Tratamiento Periódico)	18,74	19,60	20,45	21,30

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CÒDIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONÒMICO	BUENO	LUJO
0	No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	54,46	56,94	59,41	61,89
2	Ladrillo o Bloque	17,44	18,23	19,03	19,82
3	Piedra	35,50	37,11	38,72	40,34
4	Madera	13,85	0,00	0,00	0,00
5	Metal	18,86	19,72	20,58	21,44
6	Adobe o Tapia	29,91	31,27	32,63	33,99
7	Bahareque - Caña Revestida	13,85	0,00	0,00	0,00
8	Caña	13,85	0,00	0,00	0,00
9	Aluminio o Vidrio	141,62	148,06	154,50	160,94
10	Plástico o Lona	5,39	5,64	5,88	6,13
99	Otro	2,70	2,82	2,94	3,06

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CÒDIGO	DESCRIPCION	BASICO	ECONÒMICO	BUENO	LUJO
0	No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	57,16	59,76	62,36	64,96
2	Fibro Cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	27,04	28,27	29,50	30,73
3	Teja	16,50	28,27	29,50	30,73
4	Zinc	79,75	17,25	18,00	18,75
5	Otros Metales	19,58	83,38	87,00	90,63
6	Palma, Paja	29,91	20,47	21,36	22,25
7	Plástico, Policarbonato y Similares	23,97	25,06	26,15	27,24
9	Otro	8,25	8,63	9,00	9,38

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

COD	ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONÓMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

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

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

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

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

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

Categoría	Factor	Descripción
Bueno	1,00	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación.
Regular	0,819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: Cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad.
Malo	0,474	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: Rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura.

VIDA UTIL (AÑOS)				
CODIGO	ESTRUCTURA	RANGO*		CANTONAL
		MAXIMO	MINIMO	
1	HORMIGON ARMADO	100	60	80
2	ACERO	100	60	80
3	ALUMINIO	80	40	60
4	MADERA OPCION 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIODICO)	60		50
5	PAREDES SOPORTANTES	60	15	50
6	MADERA OPCION 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIODICO)	25	40	20
99	OTRO	50	30	40

TABLA DE FACTORES DE USO

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso/Abandonado	1,00
1	Bodega/Almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de Máquinas o Equipos	0,90
4	Salas de Postcosecha	0,90
5	Administración	0,975
6	Industria	0,90
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o Servicios Privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización Social	0,975
12	Educación	0,90
13	Cultura	0,975

14	Salud	0,95
15	Deportes y Recreación	0,95
16	Vivienda Particular	0,975
17	Vivienda Colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

Las mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción.

VALORES EN USDS POR m ² DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES/MATERIALES													
MATERIAL MEJORAS	HORMIGON	LADRILLO O BLOQUE	PIEDRA	MADERA	METAL	ADOBE O TAPIA	BAHAREQUE-CAÑA REVESTIDA	CAÑA	OTRO	METAL T1	METAL T2	MADERA T1	MADERA T2
ESTABLO GANADO MAYOR	64,63	64,63	67,64	56,75	64,04	41,53	34,31	25,9	0	0	0	0	56,9
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	64,63	64,63	67,64	56,75	64,04	41,53	34,31	25,9	0	0	0	0	56,9
SALA DE ORDEÑO	64,63	64,63	67,64	56,75	64,04	41,53	34,31	25,9	0	0	0	0	56,9
GALPON AVICOLA	64,63	64,63	67,64	56,75	64,04	41,53	34,31	25,9	0	0	0	0	56,9
PISCINAS PISCICOLAS	21,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
ESTANQUE O RESERVORIO	30,22	0	0	0	0	0	0	0	30,22	0	0	0	0
INVERNADERO	0	0	0	0	0	0	0	0	6,89	8	6,6	5,6	4,6
TENDALES	39,53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0

CAPITULO V

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO

Art.15.- Banda Impositiva.- Al valor catastral del predio rural se aplicará el 0.7 x mil, de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art.16.- Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art.17.- Tributación de Predios en Copropiedad.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. 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.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Director de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art.18.- Determinación del Impuesto Predial Rural.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art.19.- Tarifa del Impuesto Predial Rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.25X1000 (cero puntos dos cinco por mil), aplicando una alícuota al avalúo total, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla Impositiva Cantón Patate					
Categoría	Rango	Avalúo del Predio (\$USD)		Fracción Básica (‰)	Fracción Excedente (‰)
		Rango Inicial	Rango Final		
I	1	5310,01	10.000,00	0,85	0,85
	2	10000,01	20.000,00	0,85	0,85
	3	20000,01	30.000,00	0,85	0,85
	4	30000,01	40.000,00	0,85	0,85
	5	40000,01	50.000,00	0,85	0,85
II	1	50000,01	100.000,00	0,85	0,85
	2	100000,01	150.000,00	0,85	0,85
	3	150000,01	200.000,00	0,85	0,85
	4	200000,01	250.000,00	0,85	0,85
	5	250000,01	300.000,00	0,85	0,85
III	1	300000,01	400.000,00	0,85	0,85
	2	400000,01	500.000,00	0,85	0,85
	3	500000,01	600.000,00	0,85	0,85
	4	600000,01	700.000,00	0,85	0,85

	5	700000,01	800.000,00	0,85	0,85
	6	800000,01	En adelante	0,85	
* Las propiedades cuyo valor no exceda de 15 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general (vigente a la fecha del cálculo) Art 520, a) COOTAD					

CAPITULO VI

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art.20.- Tributo Adicional al Impuesto Predial Rural. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0,15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

b) Tasa administrativa rural: - El valor de esta contribución anual es de \$ 2,50 USD por servicios administrativos.

c) Tasa por mantenimiento y actualización Catastral: - El valor de esta contribución anual es de \$ 2,50 USD por mantenimiento y actualización Catastral.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

Art.21. Tasa por servicio de generación planimetría del sistema SINAT. - El valor de esta tasa generada por la impresión de cada planimetría predial es de \$ 10 USD por cada plano, valor en el cual está incluido el valor por prestación de los servicios administrativos, para los administrados que requieran realizar los trámites de transferencias de dominio y otros.

CAPITULO VII EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art.22. - Predios y Bienes Exentos. – Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general.

b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas.
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas:
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.

Art.23.- Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco de fomento económico del Ecuador sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufiere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

El contribuyente deberá presentar la solicitud respectiva en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien emitirá un informe a través de la Unidad de Gestión y Riesgos, Avalúos y Catastros y remitirá a la unidad Financiera para aplicar los beneficios correspondientes.

Art.24.- Solicitud de Deducciones o Rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

CAPITULO VIII

EXONERACIONES ESPECIALES

Art.25.- Exoneraciones Especiales. - En cumplimiento a la Ley Orgánica del Adulto Mayor, Ley de Discapacidades y demás normativa aplicable a la materia, están exonerados el pago del impuesto predial rural las siguientes:

a).- Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

b).- Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley Orgánica del Adulto Mayor, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

d).- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante. - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta

Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD Municipal San Cristóbal de Patate cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación. - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como su reglamento.

CAPITULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art.28 -Reclamo. – los contribuyentes tendrán derecho a solicitar los reclamos administrativos, conforme a los procedimientos que establece el Código Tributario, Código Orgánico Administrativo, y demás normativa aplicable a la materia.

ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art.29. - Emisión de Títulos de Crédito. - El Director Financiero del GADMSCP a través de la Jefatura de Rentas del Gobierno Municipal San Cristóbal de Patate procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación. En concordancia con el Art. 150 del Código Tributario.

Art.30. - Custodia de los Títulos de Crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el responsable de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal San Cristóbal de Patate para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y especialista de Rentas.

Art. 31. – Plazo de Pago. - Forma y plazo para el pago del impuesto.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Art.32. - Recaudación Tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional, para lo cual, una vez que se emita con el catastro actualizado para el bienio vigente, el contribuyente cancelara la diferencia previa la notificación emitida por parte de la Municipalidad.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art.33. - Interés de Mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su

exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés vigente, expedida para el efecto por el Banco Central.

Art.34.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 261 del Código Orgánico Administrativo y la Ordenanza correspondiente.

Art.35.- Imputación de Pagos Parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado San Cristóbal de Patate en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA. - **Certificación de Avalúos.** - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de la Unidad de Avalúos y catastros del GADMSCP conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

TERCERA. - **Supletoriedad y Preeminencia.** - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario.

CUARTA. - **Derogatoria.** - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

QUINTA.- Forma parte de la presente ordenanza los anexos 1,2,3, como documentos habitantes.

SEXTA. - Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el **BIENIO 2024-2025**.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Patate, a los quince días del mes de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
EMERSON HERNAN
MEDINA CASTRO

Ing. Emerson Hernán Medina Castro
ALCALDE DEL CANTÓN PATATE



Firmado electrónicamente por:
JACQUELINE MELIDA
AGUILAR RODRIGUEZ

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO

CERTIFICO QUE: LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN PATATE, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de San Cristóbal de Patate en sesión ordinaria del 08 de diciembre del 2023, y en sesión ordinaria del 15 de diciembre del 2023, conforme consta en los libros de actas y resoluciones de las sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal del cantón Patate.



Firmado electrónicamente por:
JACQUELINE MELIDA
AGUILAR RODRIGUEZ

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO

SECRETARIA DE CONCEJO: A los veintiún días del mes de diciembre del 2023, cumpliendo con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase en tres ejemplares de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN PATATE**, al Señor Alcalde para que proceda a su sanción y promulgación respectiva.



Firmado electrónicamente por:
JACQUELINE MELIDA
AGUILAR RODRIGUEZ

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO

ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTOBAL DEL CANTÓN PATATE, a los veintiún días del mes de diciembre del 2023, por cumplir con lo que determina el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono favorablemente la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN PATATE**; y, dispongo su cumplimiento conforme a los requerimientos establecidos en la ley.



Firmado electrónicamente por:
**EMERSON HERNAN
MEDINA CASTRO**

Ing. Emerson Hernán Medina Castro
ALCALDE DEL CANTÓN PATATE

CERTIFICO QUE: El Ing. Emerson Hernán Medina Castro, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate, firmo y sancionó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN PATATE**, 21 días del mes de diciembre 2023.



Firmado electrónicamente por:
**JACQUELINE MELIDA
AGUILAR RODRIGUEZ**

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez
SECRETARIA DE CONCEJO



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/AM

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

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

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