EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN GIRÓN

ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027

Año I - Nº 952 - 72 páginas
Quito, jueves 15 de enero de 2026

PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República del Ecuador establece al Estado como un Estado constitucional de derechos y justicia, organizado de manera descentralizada, en el cual los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozan de autonomía política, administrativa y financiera, conforme a lo dispuesto en los artículos 1, 238 y 240 de la norma suprema.

En este marco constitucional, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales ejercen competencias exclusivas, entre ellas la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, así como la determinación y recaudación de los tributos vinculados a la propiedad inmueble, conforme a lo previsto en el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

La actualización catastral bienal constituye un instrumento técnico y financiero fundamental para garantizar una adecuada determinación del valor de la propiedad urbana y rural, permitiendo corregir procesos de subvaloración histórica, mejorar la equidad tributaria y fortalecer la base de ingresos propios municipales. Estos ingresos corrientes permanentes resultan indispensables para el cumplimiento de las competencias constitucionales, la planificación territorial, la ejecución de inversión pública y el acceso responsable a financiamiento para obras y servicios de interés colectivo.

El artículo 496 del COOTAD dispone la obligación de realizar actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, garantizando que la determinación del impuesto predial responda a criterios técnicos, objetivos y progresivos, observando los principios de igualdad, generalidad, proporcionalidad y capacidad contributiva.

En este contexto, la presente Ordenanza establece el marco normativo para la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural para el bienio 2026–2027, incorporando metodologías técnicas de valoración que permiten una aplicación general y no discrecional, asegurando la sostenibilidad financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Girón, sin generar efectos confiscatorios ni impactos desproporcionados sobre los contribuyentes.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GIRÓN:

***CONSIDERANDO*:**

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

Que el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

Que el artículo 66.26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza: "*El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas*";

Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador protege: "*El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes*";

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

Que el artículo 225 de la CRE dispone que *el sector público* comprenda: *(…) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; (…) 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;*

Que el artículo 226 de la CRE establece que: "*Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución*".

Que el artículo 238 de la norma fundamental *ibídem* dispone que *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 artículo 239 de la norma fundamental *ibídem* establece que *el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo*;

Que el artículo 240 de la norma fundamental *ibídem* manda a 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. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;*

Que el numeral 9 del artículo 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

Que el artículo 321 de la norma fundamental *ibídem* dispone que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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

Que de conformidad con el artículo 426 *ibídem*, *todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades*

administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente;

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

Que la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el *Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (…);*

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

Que el artículo 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal,* mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado *(…) para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

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

Que el artículo 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro*

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

Que el artículo 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el **Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP),** ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

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

Que el artículo 481 del COOTAD define que: *por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;*

Que en el artículo 481.1 *ibídem,* la norma de la titularidad de las competencias municipales establece que, *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad*;

Que el artículo 492 del COOTAD dispone: **"***Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. (…) La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos***"**.

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

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

Que el artículo 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, *determina que los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos* ***y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros***, ***dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales,*** *de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (…);*

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

Que el artículo 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias *sobre toda otra norma de leyes generales,* no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;

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

Que conforme el artículo 6 de la norma tributaria *ibídem, los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (…);*

Que el artículo 8 de la norma tributaria *ibídem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

Que el artículo 65 *ibídem,* establece que, en el ámbito municipal, *la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (…) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine,* disponiendo que *a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;*

Que el artículo 68 *ibídem,* faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

Que el artículo 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*

Que el artículo 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

Que el artículo 56 de la Ley Orgánica *ibídem,* establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras; además,* prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos posesionarios, conforme ley, por lo que, quienes *hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en*

la forma y dentro de los límites legales, *de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*

Que en el artículo 113 de la Ley Orgánica *ibídem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan *aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional*; (…) *Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

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

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

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

Que en el artículo 100 de la LOOTUGS, se establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial*; *(…) El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas*. *La información generada para el*

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

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

Que el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la Norma Técnica Nacional de Catastros, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario.

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027

TITULO I

DISPOSICIONES GENERALES

CAPITULO I
OBJETO, ÁMBITO Y DEFINICIONES GENERALES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación y actualización de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, como instrumento de fortalecimiento de los ingresos propios municipales, para el bienio 2026–2027.

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

Art. 2.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio.

Estos bienes se dividen en:

a) Bienes del dominio privado, y
b) Bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en:

1) Bienes de uso público, y
2) Bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- DEL CATASTRO. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, siendo un insumo valioso no solo para efectos tributarios, sino para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas.

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
c) La actualización del inventario de la información catastral;
d) La determinación del valor de la propiedad;

e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 5.- DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el artículo 321 de la Constitución y el artículo 599 del Código Civil, la propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental. La Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil

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

Habrá de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de sea reconocida y adjudicada su propiedad.

La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el posesionario.

CAPITULO II
PROCESOS CATASTRALES Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN

Art. 6. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

6.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL: La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada de administrar el catastro del cantón.

La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio estará relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos

(INEC), y conforme la Norma Técnica Nacional de Catastros, en la que se detalla la manera de codificación para los predios urbanos y rurales.

6.2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL: Que se realiza con el registro del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta para establecer la existencia del hecho generador.

Art. 7.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

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

CAPITULO III
SUJETOS, BASE IMPONIBLE Y PROCEDIMIENTO

Art. 8.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Girón.

Art. 9.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón Girón.

Art. 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - La valoración resultante observará los principios de igualdad, progresividad, proporcionalidad y capacidad contributiva, evitando incrementos desproporcionados que afecten a sectores vulnerables de la población. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) **El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
b) **El valor de las edificaciones,** que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,

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

d) Los factores de aumento o reducción del valor del terreno se establecerán considerando aspectos tales como: aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías - de comunicación; calidad del suelo, dotación de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, telefonía y alumbrado público; cobertura e influencia de los equipamientos comunitarios; y, otros elementos semejantes.

Art. 11.- PRINCIPIO DE SOSTENIBILIDAD FINANCIERA. - La determinación del impuesto a la propiedad urbana y rural para el bienio 2026–2027 se aplicará bajo el principio de sostenibilidad financiera, garantizando ingresos permanentes suficientes para el cumplimiento de las competencias municipales, sin generar efectos confiscatorios ni afectar de manera desproporcionada a los contribuyentes.

Art. 12.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, garantizando el derecho al debido proceso y a la información oportuna, sin que ello limite el acceso a los servicios municipales.

Con esta notificación se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

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

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

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

El ejercicio de los reclamos administrativos garantizará el derecho al debido proceso, sin afectar el acceso a servicios municipales ni generar cargas desproporcionadas al contribuyente.

TITULO II

DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

CAPITULO I
HECHO GENERADOR, SUJETOS Y TRIBUTOS APLICABLES

Art. 14.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón y que formen parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, según el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

Para el efecto se ha considerar *suelo urbano* al ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados, total o parcialmente, de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, según las escalas e inclusión de los núcleos urbanos en suelo rural, pudiendo ser de varias clases de suelo urbano: consolidado, no consolidado y de protección, según los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos establecidos en la LOOTUGS.

Art. 15.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 16.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 17.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos de conformidad con los artículos 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

a) Impuesto a los predios urbanos;
b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
c) Impuestos a inmuebles no edificados zonas de promoción inmediata, y;
d) Contribución predial adicional al Cuerpo de Bomberos (artículo 33, Ley de Incendios).

Art. 18.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS. - Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta

un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la presente ordenanza.

Los estímulos establecidos en el presente articulo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años.

Estos estímulos tributarios se aplicarán previo informe técnico-financiero que demuestre que su otorgamiento no compromete la sostenibilidad de los ingresos corrientes del GAD Municipal.

TITULO III

DE LA VALORACIÓN DEL SUELO Y DE LA EDIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE URBANA

Art. 19.- Con sustento en las normas antes señaladas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se establece los parámetros técnicos específicos para la valuación de la Propiedad Inmueble Urbana, en atención a las particularidades del territorio urbano cantonal, especialmente en lo relativo a su medio físico natural, al uso de suelo, al parque edificado, al sistema de equipamientos, infraestructuras y servicios; y, a las características del mercado inmobiliario local.

CAPITULO I
DE LA VALORACIÓN DEL SUELO DE LA PROPIEDAD INMUEBLE URBANA

Art. 20.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO.- En cumplimiento de lo establecido en los Art. 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se establecen los Planos del Valor del Suelo para las propiedades que están dentro los límites de las zonas Urbanas del Cantón Girón, en función de sus características, localización y del valor de mercado y otros criterios técnico previamente definidos, que contienen el valor básico del Suelo por metro cuadrado de Superficie para cada uno de dichas áreas, conforme a la tabla que consta en el anexo 1 de la presente Ordenanza.

Cabe señalar que los valores que constan en la tabla de Valor del Suelo Urbano, constituyen precios referenciales límites de cada una de cada una de las manzanas y zonas en las que se incluyen los valores máximos y mínimos y, por tanto, en la aplicación práctica a cada uno de los predios, se les asignará valores de acuerdo a la posición de los mismos con respecto a los ejes de valor establecidos que deberán estar comprendidos entre el rango establecido (máximo - mínimo), a sus características intrínsecas y localización de los mismos, los cuales servirán para establecer el avaluó y la emisión de impuestos.

Art. 21.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DE LOS LOTES DE ÁREA URBANA. – Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas del Cantón, se partirá del Valor Unitario Base asignado a cada manzana o sector donde se ubica cada lote, al cual se aplicarán los siguientes coeficientes en forma de factores de ajuste, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

Los coeficientes y factores establecidos en las tablas que forman parte de la presente ordenanza constituyen instrumentos técnicos de aplicación general, objetiva y no discrecional.

El Precio Unitario Base del Suelo correspondiente a los Factores: fondo, forma, tamaño, frente, localización en el polígono, topografía y características hidrogeomorfológicas; y, para su cálculo se aplicarán los modelos matemáticos que constan en los Cuadros en este artículo.

A su vez, para la determinación del factor resultante o Coeficiente de Modificación (Cm), se aplicará el siguiente modelo:

Cm= 1 - [(1 - Factor Fondo) + (1 - Factor Forma) + (1 - Factor Tamaño) + (1 - Factor Frente) +(1 - Factor Localización) + (1 - Factor Topografía) + (1 - Factor Hidrogeomorfológicas))

Criterios de corrección de la tierra urbana que se aplicaran para efectuar el avalúo catastral para el bienio 2026 – 2027.
Para el avaluó general masivo de las propiedades urbanas del Cantón Girón, al valor base del terreno se aplicará los siguientes factores de ajuste de acuerdo con los datos disponibles en la base de datos del catastro:

TABLA N° 1
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (Ftsu)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Seco	1
2	Cenagoso	0.9
3	Inundable	0.8
4	Inestable	0.75
5	Suelos No Urbanizables	0.8

TABLA N° 2
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL TERRENO (Frel)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Llanuras-Plano	1
2	Mesetas -Ondulado	0.96
3	Depresiones	0.9
4	Montañoso - Accidentado	0.85
5	Inclinado hasta 30%	0.9

TABLA N° 3
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFIA DEL LOTE (Ftop)

CÓDIGO	NOMBRE	PORCENTAJE DESNIVEL	FACTOR
1	Plano	0 – 10%	1
2	Ondulado	11 – 20%	0.98
3	Quebrado	21 – 30%	0.9
4	Accidentado	31 – 50%	0.85
5	Muy Accidentado	51% en adelante	0.7

TABLA N° 4
COEFICIENTES POR NIVEL (Fniv)

1	A Nivel	1
2	Sobre Nivel	0.96
3	Bajo Nivel	0.91

TABLA N° 5
COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR USO SUELO (Fus)

USO	NOMBRE	FACTOR
1.1	Sin Edificaciones/Vacante	1.1
1.2	Edific. No Habitada	1.05
1.3	Edific. en Construcción	0.95
1.4	Botadero de Basura de Uso Público	1.25
2.0	Usos no Urbanos. (agrícola, bminas, etc.)	1.15
3.0	Industria, Manufactura, Artesanía	1.1
4.0	Instal. De Infraestructura. (agua y electricidad)	1.05
5.0	Vivienda	1
6.0	Comercio	1.05
7.0	Comunicaciones (teléfono, correo, aeropuerto)	1.05
8.0	Establecimientos Financieros	3
9.1	Administración Pública y Defensa	1
9.3	Serv. Sociales y Comunales	0.9
9.4	Diversión y Esparcimiento (cine, piscina. etc.)	1.1
9.5	Serv. Personales (zapatera, mecánica, etc.)	1.05
9.7	Equipamiento Comunal (parque, mercado, etc.)	0.95
10	Otros	1

TABLA N° 6

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR USO ESPECIFICO SUELO (Fuse)

USO	DETALLE USO	NOMBRE	FACTOR
1.1	01	Sin edificación	1.10
1.1	02	Lote baldío	1.00
1.1	03	Lotes vacantes	1.15
1.2	01	Abandonada	0.90
1.2	02	Desalojada	0.90
1.2	03	No habitada	0.90
1.3	01	En construcción	0.94
1.4	01	Botadero de basura	0.96
1.4	02	Botadero de desechos sólidos	0.96
10.0	01	Usos especiales	1.20
2.0	01	Uso agrícola	1.00
2.0	02	Mina	3.00
2.0	03	Cultivos	1.10
2.0	04	Bosques	1.00
2.0	05	Criaderos	1.10
2.0	06	Ganadero	1.30
2.0	07	Avícola	1.30
2.0	08	Piscícola	1.30
3.0	01	Industria	1.90
3.0	02	Manufacturas	1.12
3.0	03	Artesanías	0.90
3.0	04	Ropa textiles y cueros	1.15
3.0	05	Insumos de construcción	1.30
3.0	06	Ind. Y productos de la madera	1.40
3.0	07	Ind. Metálicas básicas	2.00
4.0	01	Tanques	1.00
4.0	02	Otros	1.10
4.0	03	Plantas eléctricas	0.90
4.0	04	Plantas de agua	9.00
5.0	01	Vivienda	1.00
5.0	02	Multifamiliar	1.10
5.0	03	Arriendo	1.00
5.0	04	Sedes, sindicatos, organizaciones, privados	1.00
5.0	05	Albergue	1.10
6.0	01	Comercio	1.30
6.0	02	Hoteles y hosterías	1.30
6.0	03	Pensiones y residenciales	1.25
6.0	04	Moteles	1.25
6.0	05	Gasolineras	3.00
6.0	06	Distrib. Gas	1.30
6.0	07	Materiales	1.15

6.0	08	Ferreterías	1.30
6.0	09	Abonos, balanceados, semillas	1.15
6.0	10	Alimentos y conservas	1.10
6.0	11	Ensamblaje accesorios	1.10
6.0	12	Restaurante	1.30
6.0	13	Agencias de turismo	1.30
6.0	14	Abarrotes - tiendas	1.30
6.0	15	Venta de muebles y accesorios	1.30
6.0	16	Electrodomésticos ventas	1.30
6.0	17	Vehículos y accesorios	1.40
6.0	18	Papelerías y bazares	1.20
6.0	19	Comercio x mayor	1.50
6.0	20	Comercio	1.30
7.0	01	Teléfonos	1.00
7.0	02	Correo	1.00
7.0	03	Aeropuerto	1.80
7.0	04	Central telefónica	1.00
8.0	01	Bancos	3.00
8.0	02	Cooperativas de Ahorro y Crédito	3.00
9.1	01	Municipio	1.00
9.1	02	Salón social	1.60
9.1	03	Mercado público	0.90
9.1	04	Mercado ganado	0.90
9.1	05	Camal	0.90
9.1	06	Centro exposiciones	0.90
9.1	07	Gestión	1.00
9.1	08	Administración pública	0.90
9.1	09	Administración religiosa	1.00
9.1	10	Innfa	0.90
9.3	01	Servicios comunales	0.90
9.3	02	Culturales	1.00
9.3	03	Museos	0.90
9.3	04	Cultos y afines	0.90
9.3	05	Cementerios	0.90
9.3	06	Socio asistencial	0.90
9.3	07	Centro agrícola	1.00
9.3	08	Instrucción pública y privada	0.90
9.3	09	Asociaciones comerciales/profesionales	0.90
9.3	10	Otros servicios sociales	0.90
9.4	01	Prostíbulos	1.80
9.4	02	Deportes y recreación	0.90
9.4	03	Estadios	0.90
9.4	05	Coliseos y canchas	0.90
9.4	06	Piscinas y afines	0.90
9.4	07	Galleras	1.20

9.4	08	Juegos bajo techo	1.15
9.4	09	Discotecas, clubs	1.20
9.4	10	Cines, teatros	0.80
9.4	11	Otros servicios diversión	1.10
9.5	01	Garajes y estacionamientos	1.00
9.5	02	Bares, cantinas, heladerías	1.15
9.5	10	Boticas y farmacias	1.15
9.5	11	Bazares	1.15
9.5	12	Librerías y papelerías	1.15
9.5	13	Ópticas	1.15
9.5	14	Funerarias	1.15
9.5	15	Servicios de reparación	1.00
9.5	16	Lavanderías y afines	1.00
9.7	01	Equipo. Comunal	0.90
9.7	02	Educativos y afines	0.90
9.7	03	Hospitales y afines	0.90
9.7	04	Parques y plazas	0.80
9.7	05	Áreas verdes	0.80
9.7	06	Bibliotecas	0.80
9.7	07	Casa comunal	0.80
9.7	08	Clínicas	1.70
		Vivienda Eventual	2.00

TABLA N° 7

COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE (Fvia)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Tierra	0.90
3	Lastre	0.92
4	Adoquín/Adocreto	1.10
5	Asfalto	1.05
6	Hormigón Hidráulico	1.15
7	Otro	0.95

TABLA N° 8

COEFICIENTES POR TAMAÑO DEL LOTE (Ftam)

ID	DESDE (M2)	HASTA(M2)	FACTOR
1	0	100	1.05
2	100.01	300	1,00
3	300.01	1000	0.95
4	1000.01	5000	0.90
5	5000.01	10000	0.85
6	10000.01	30000	0.80
7	30000.01	En adelante	0.70

TABLA N° 9
COEFICIENTES POR FORMA DEL LOTE RELACION FRENTE-FONDO (Fff)

Factor Dinámico que se genera el momento del cálculo de avalúo, y que se resumen en el factor Frente-Fondo (Relación de Frente vs el fondo del lote)

RELACIÓN FRENTE/FONDO	NUMÉRICA	FACTOR
1:1 - 1:3	1 a 0.333	1
1:04	0.25	0.9925
1:05	0.2	0.985
1:06	0.1667	0.9775
1:07	0.1429	0.97
1:08	0.125	0.9625
1:09	0.1111	0.955
1:10	0.1	0.9475
1:11	0.0909	0.94

TABLA N° 10
COEFICIENTES POR FORMA DEL LOTE (Ffor)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Regular	1.00
2	Irregular	0.90
3	Muy Irregular	0.80

TABLA N° 11
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ACERAS DEL LOTE (Face)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene Aceras	0.88
2	Cemento	1.15
3	Adocreto	1.10
4	Cerámica	1.20
5	Piedra	1.00
6	Otro Material	1.00

TABLA N° 12
COEFICIENTES POR BORDILLOS (Fbor)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.90
2	Si Tiene	1.10

TABLA N° 13
COEFICIENTES POR SERVICIO DE AGUA (Fagua)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Llave Pública	0.92
3	Red Pública Entubada	0.98
4	Red Pública Tratada	1.00
5	Carro Cisterna	0.92
6	Pozo Vertiente	0.89
7	Río Canal	0.90
8	Otros	0.90

TABLA N° 14
COEFICIENTES POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (Falc)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tienes	0.73
2	A cielo Abierto	0.80
3	Río o Quebrada	0.85
4	Red Pública	1.00
5	Pozo Séptico	0.90
6	Otro	0.70

TABLA N° 15
COEFICIENTES POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL (Falcpl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.95
2	Tiene	1.00

TABLA N° 16
COEFICIENTES POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (Fenerg)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1.00
4	Panel Solar	0.95

TABLA N° 17
COEFICIENTES POR SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO (Falum)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Tiene	1.00

TABLA N° 18
COEFICIENTES POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA (Frec)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.96
2	Tiene Permanente	1.00
3	Tiene Ocasional	0.98

TABLA N° 19
COEFICIENTES POR ASEO PÚBLICO (Faseo)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.98
2	Si Tiene	1.00

TABLA N° 20
COEFICIENTES POR IMPLANTACIÓN (Fimp)

5	NOMBRE	FACTOR
1	Continua Sin Retiro	1.00
2	Continua Con Retiro	1.00
3	Continua Con portal	1.05
5	Aislada	1.00
6	Otro	0.93

TABLA N° 21
COEFICIENTES POR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (Floc)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Esquinero	1.20
2	Intermedio	1.00
3	Interior	0.60
4	En callejón	0.75
5	En cabecera	1.15
6	En bifrontal	1.20
7	Manzanero	1.30

TABLA N° 22
COEFICIENTES POR SERVICIO DE TRANSPORTE (Ftrans)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene transporte Público	0.95
2	Si tiene Ocasional	0.98
3	Si Tiene Permanente	1.00

TABLA N° 23
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE INTERNET (Finter)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene Internet	0.95
2	Tiene Internet Público	1.00
3	Tiene Internet Propio	1.00

TABLA N° 24
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFONICO (Ftel)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene Red Telefónica	1.00
2	Tiene Red Telefónica	1.00

TABLA N° 25
COEFICIENTES POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICILIARIA (Fmed)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1.00

TABLA N° 26
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (FRiesgo)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1.00
2	Zona inundable hasta 50%	0.75
3	Zona Inundable +50%	0.45
4	Falla Geológica Leve	0.65
5	Falla Geológica Moderada	0.40
6	Falla Geológica Grave	0.10

TABLA N° 27
COEFICIENTES POR GRADO DE DESARROLLO URBANÍSTICO (Fgdu)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1.00
2	Centro Histórico	1.00
3	Área Urbana Consolidada	1.00
4	Área Urbana No Consolidada	0.90
5	Área de Influencia Inmediata	0.80
6	Áreas Especiales de usos no urbanos	0.70
7	Bien Mostrenco	0.60

TABLA N° 28
COEFICIENTES POR PATRIMONIO MONUMENTAL (Fpa)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1.00
2	Arquitectónico Monumental	0.90
3	Bien Patrimonial	0.90
4	Centro Histórico	0.95

TABLA N° 29
COEFICIENTES POR INTERVENCIÓN PERMITIDA (FInterv)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguna Restricción	1.00
2	Parcial No Estructural	0.90
3	Parcial Estructural	0.93
4	Estructural	0.95

TABLA N° 30
COEFICIENTES POR AFECCIÓN A LA TIERRA (FAfet)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1.00
2	Via	0.25
3	Area Verde	0.30
4	Equipamiento Comunal	0.98
5	Parcial	0.70
6	Total	0.10

TABLA N° 31
COEFICIENTES POR AFECCIÓN A LA CONSTRUCCIÓN (FAfeC)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1.00
2	Por Línea de Fabrica	0.90
3	Por Trazado de Vía	0.90
4	Parcial	0.70
5	Total	0.10

Art. 22.- CÁLCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO. - Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente formula:

Valor_m2 = *v_máximo - (((v_máximo - v_máximo) / distancia_total) * Dmax)*

Dónde:

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

Distancia_Total = Dmax + Dmin

Valor Base = *Valor_m2 * AreaTotalPredio*

FACTOR GRADO 2:

Fsb2= (Fagua+Falc+Fenerg) / 3
Fvia2= Fvia
Fus2= (Fgdu+Fpa) / 2
*Fus2= □ (((Fus+Fuse)/ 2)*PorcentajeArea)*

F2= (((Fsb2 +Fvia2+ Fdu2) /3) * Fus2)) *FcorreccionGrados2

Dónde:

Fagua = FactorRedAgua
Falc= FactorRedAlcantarillado
Fenerg= FactorRedEnergíaEléctrica
Fvia= FactorVía
Fgdu = FactorGradoDesarrolloUrbanístico
Fpa= FactorPatrimonio
Fus= FactorUso
Fuse= FactorUsoEspecífico

FACTOR GRADO 3:

Fif3= (Fimp+Floc) / 2
*Frel3= □□ Frel * PorcentajeArea))*
*Ftsu3= □ (Ftsu * PorcentajeArea))*
Fcf3= (Ftop+Fniv+Frel3+Ftsu3) / 4)
Face3= Face

F3= ((Fil3 +Face3+ Fbor3) /3) * Fcf3) * FcorreccionGrados3
Dónde:

Fimp = FactorImplantacion
Floc= FactorLocalizacion
Frel= FactorRelieve
Ftsu= FactorTipoSuelo
Ftop= FactorTopografia
FNiv= Factor Nivel
Face= FactorAcera
Fbor= Factor Bordillo

FACTOR GRADO 4:

Fmeal4= (Fmed+Falum+Falcpl] / 3

F4=(((Fff+Finterv+Fmeal4) /3) * Ffor) * FcorreccionGrado4
Dónde:

Fmed = FactorMedidorDomiciliar
Falum= FactorAlumbrado
Fff= FactorFrenteFondo
Ffor= FactorFormaTerreno
Falcpl= FactorAlcantarilladoPluvial
Finterv= FactorintervenciónPermitida

FACTOR GRADO 5:

F5= (((Frec+Ftel+Finter+Faseo) /4) * Ftrans) * FcorreccionGrados
Dónde:

Frec = FactorRecolecciónBasura
Ftel= FactorRedTelefónica
Finter= Factorfntemet
Ftrans= FactorTransporte
Faseo= Factor AseoPúblico

AvalúoTotalTerreno = [ValorBase * F2 * F3 * F4 * F5] * FTamano * FRiesgo * FEspeciales * (1-(%FAfet))
Dónde:

Fafet= FactorAfectaciónTierra
%= Porcentaje de Afectación

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

Factor de Corrección FCorrección

Si (Fr < (1-Fi)) o (Fr > (1 +Fi))
Si (Fr<(I -Fi))
Fc=((I-Fi) / Fr)

Caso contrario
Fc=((I +Fi) /Fr)
Caso contrario
Fc=I

CAPÍTULO II
DE LA VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN DE LA PROPIEDAD INMUEBLE URBANA

Art. 23.- Con sustento en las normas antes señaladas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se establece los parámetros técnicos específicos para la valuación de la Propiedad Inmueble Urbana, en atención a las particularidades del territorio urbano cantonal, especialmente en lo relativo a su medio físico natural, al uso de suelo, al parque edificado, al sistema de equipamientos, infraestructuras y servicios; y, a las características del mercado inmobiliario local.

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

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

1. **Precio unitario,** multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;

2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;

3. **Se determina el valor total de la construcción.** La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,

4. Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial.

5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la relación de valor metro cuadrado, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un

piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final del valor m2, se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

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

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

TABLA N° 32.- DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE EDIFICACIONES) (*fdepreciación)*

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Años	FACTOR	Años	FACTOR
0-2	1	39-40	0,52
3-4	0,97	41-42	0,51
5-6	0,93	43-44	0,5
7-8	0,9	45-46	0,49
9-10	0,87	47-48	0,48
11-12	0,84	49-50	0,47
13-14	0,81	51-52	0,46
15-16	0,79	55-56	0,46
17-18	0,76	53-54	0,45
19-20	0,73	57-58	0,45
21-22	0,7	59-60	0,44
23-24	0,68	61-64	0,43
25-26	0,66	65-68	0,42
27-28	0,64	69-72	0,41
29-30	0,62	73-76	0,41
31-32	0,6	77-80	0,4
33-34	0,58	81-84	0,4
35-36	0,56	85-88	0,4
37-38	0,54	89	0,4

Valor M2 de la edificación = *Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.*

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 24.- AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA. - La valoración de las Edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman. la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición.

TABLA Nº 33

CATÁLOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTNOS DE LAS EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGÚN SU USO

COD. MAT.	NOMBRE MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGA	FACTOR COLUMNA	FACTOR PARED	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADO	FACTOR PISOS	FACTOR PUERTA	FACTOR VENTANA	FACTOR ENLUCIDO	FACTOR TUMBADO
1	NO TIENE	1	1	1	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
3	ADOBE	14	0.564	0.588	1.63	1.44	1	1.08	1	1	1	1	1
4	ALUMINIO	14.65	0.672	0.708	1.82	1.56	1.6	1.2	1	1	1	1	1
5	ASBESTO- FIBRO CEMENTO	29.58	0.564	0.588	1.4	1.2	1.4	0.78	1	1	1	1	1
6	BAHAREQUE	22	0.623	0.653	1.4	1.32	1	1.08	1	1	1	1	1
7	BALDOSA	27.28	0.677	0.711	1.82	1.56	1.4	1.44	1	1	1	1	1
9	BLOQUE	35	0.624	0.648	0.78	1.464	1	1.2	1	1	1	1	1
12	CAÑA	7	0.564	0.593	1.4	1.2	1	1.26	1	1	1	1	1
10	CEMENTO	30	0.624	0.648	1.38	1.5	1.25	1.61	1	1	1	1	1
13	CERAMICA	33	0.732	0.768	1.96	1.284	1.5	1.284	1	1	1	1	1
17	HIERRO	40	0.3	0.3	1.34	1.32	1.4	0.32	1	1	1	1	1
18	HORMIGON ARMADO	65	0.324	0.78	2.37	0.732	1.08	1.44	1	1	1	1	1
20	LADRILLO	40	0.672	0.708	1.188	1.5	1.25	1.32	1	1	1	1	1
21	MADERA	23	1.17	0.32	1.284	1.58	1	0.54	1	1	1	1	1
22	PAJA/PALMA	5	0.564	0.593	1.4	1.2	1	0.96	1	1	1	1	1
23	PARQUET	16.7	0.734	0.771	1.82	1.5	1	1.32	1	1	1	1	1
24	PIEDRA	28	0.677	0.711	1.75	1.5	1.3	1.32	1	1	1	1	1
27	TEJA	22	0.564	0.593	1.54	1.2	1.15	1.32	1	1	1	1	1
8	TIERRA	10	0.564	0.588	1.26	1.2	1	1.76	1	1	1	1	1
29	VINIL	37	0.564	0.593	1.4	1.2	1	1.476	1	1	1	1	1
30	YESO	10.72	0.564	0.588	1.4	1.73	1	1.73	1	1	1	1	1
31	ZINC	13.07	0.564	0.588	1.4	1.14	0.564	1.2	1	1	1	1	1
35	OTRO	15	0.564	0.593	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
28	TEJA VIDRIADA	26.9	0.564	0.588	1.4	1.2	1.2	1.56	1	1	1	1	1
38	PLYCENT	15.35	0.564	0.588	1.4	1.44	1.3	1.56	1	1	1	1	1
39	MADERA FINA	34	0.734	0.771	1.89	1.62	1.4	1.62	1	1	1	1	1
26	TEJA COMUN	18	0.564	0.588	1.4	1.2	1.15	1.2	1	1	1	1	1
28	TEJA VIDRIADA	26.9	0.564	0.588	1.4	1.2	1.2	1.56	1	1	1	1	1
40	MARMOL	55	0.852	0.888	2.24	1.92	1.6	1.716	1	1	1	1	1
41	DUELA	17	0.624	0.648	1.75	1.5	1.2	1.5	1	1	1	1	1
42	TABLA	10	0.621	0.593	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
43	HIERRO-MADERA	28	0.732	0.744	1.68	1.44	1.2	0.33	1	1	1	1	1
44	ENROLLABLE	34	0.564	0.593	1.4	1.2	1	1.38	1	1	1	1	1
45	MADERA MALLA	24	0.621	0.652	1.54	1.32	1.1	1.26	1	1	1	1	1
46	ARENA-CEMENTO	20	0.624	0.648	1.54	1.32	0.516	1.32	1	1	1	1	1
47	AZULEJO	33	0.564	0.593	1.75	1.5	1.3	1.464	1	1	1	1	1
48	CHAMPEADO	17	0.564	0.593	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
15	FIBRA	85	1.129	1.185	2.8	2.4	2	1.848	1	1	1	1	1
49	TEJUELO	19	0.621	0.593	1.68	1.32	1.1	1.44	1	1	1	1	1
19	HORMIGON SIMPLE	60	0.324	0.78	2.37	0.732	1.08	1.2	1	1	1	1	1

50	ETERNIT	15	0.564	0.593	1.4	1.2	1.1	1.32	1	1	1	1	1
190	ADOCRETO	30	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
55	ALFOMBRA	12	0.49	0.49	1.1	1	1.1	1.2	1	1	1	1	1
188	ESTRUCTURA METÁLICA	80	1.3	1.2	0.7	1.32	1.7	0.04	1	1	1	1	1
2	ESTUCO	6	0.49	0.49	1	1	1	1	1	1	1	1	1
189	GALVALUME	50	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
191	HORMIGON CICLOPEO	60	0.2	0.6	2.37	0.7	0.1	0.07	1	1	1	1	1
52	MADERA INVERNADERO	2	0.49	0.49	1	1	1	1	1	1	1	1	1
54	MADERA-LADRILLO	23	0.49	0.49	1.1	1	1.1	1.2	1	1	1	1	1
192	MAMPOSTERÍA PIEDRA	25	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
187	MELAMINE	15	0.49	0.49	1	1	1	1	1	1	1	1	1
53	PANEL METÁLICO	30	0.49	0.49	1.1	1	1.1	1.2	1	1	1	1	1
51	PLASTICO INVERNADERO	3	0.24	0.48	0.98	0.98	1	1	1	1	1	1	1
72	PORCELANATO	16	0.49	0.49	1	1	1	1	1	1	1	1	1
117	PRE-FABRICADOS	20	0.49	0.49	1	1	1	1	1	1	1	1	1
56	REVOCO	13	0.49	0.49	1	1	1	1	1	1	1	1	1
0	SIN INFORMACIÓN	5	0.49	0.49	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Estos Valores Unitarios Base no incluyen los montos correspondientes a los acabados e instalaciones que cada edificación posee de acuerdo a su calidad y valor.

Art. 25.- COEFICIENTES DE CORRECIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA. - Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón Girón, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico: Criterios de corrección de las edificaciones.

TABLA N° 34
CORRECCIÓN1: INSTALACIONES SANITARIAS (FInsS)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene	0.40
2	Pozo ciego	0.55
3	Aguas servidas	1.00
4	Aguas lluvias	1.00
5	Red combinada	1.00

TABLA N° 35
CORRECCIÓN 2: NRO. DE BAÑOS (FnumB)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene baños	0.70
2	Tiene 1 baños	0.92
3	Tiene 2 baños	1.00
4	Tiene 3 baños	1.10
5	Tiene 4	1.20
6	Más de 4	1.30
7	Medio baño	0.80
8	Letrina	0.83
9	Común	0.90

TABLA N° 36
CORRECCIÓN 3: INSTALACIONES ESPECIALES (FInsEs)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene	1.00
2	Ascensor	3.00
3	Piscina	2.50
4	Sauna-turco	2.50
5	Barbacoa	1.20
6	Cancha de Futbol peq. (césped)	2.40
7	Cancha de Tenis	3.20
8	Cancha de Voleibol	2.00
9	Cancha de Futbol césped	3.20
10	Otro	2.00

TABLA N° 37
CORRECION 4: INSTALACIONES ELÉCTRICAS (FInsE)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene	0.80
2	Alambre exterior	0.93
3	Tubería exterior	1.00
4	Empotrados	1.00

TABLA N° 38
CORRECCIÓN 5: FACTOR HABITABILIDAD (FHab)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NO HABITABLE	0.60
2	HABITABLE	1.00

TABLA N° 39
CORRECCIÓN 6: FACTOR PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN ((FporC)

CÓDIGO	DESDE	HASTA	FACTOR
1	0	15	1.00
2	15	35	1.00
3	35	50	0.90
4	50	80	0.95
5	80	100	1.20

TABLA N° 40
COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (FEstado)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Bueno	1,00
2	Regular	0.87
3	Malo	0.60
4	Obsoleto	0.30
5	En construcción	0,00

TABLA N° 41
CORRECCIÓN 7: FACTOR TERMINADOS (FTerm)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	De Lujo	1.50
2	Muy Buenos	1.10
3	Normal	1.00
4	Regular	0.85
5	Malos	0.75
6	No Tiene	0.50

TABLA N° 42
CORRECCIÓN 8: FACTOR TAMAÑO CONSTRUCCIÓN (FTamC)

DESDE (M2)	HASTA (M2)	FACTOR
0	120	1.00
120	210	1.00
210	400	1.10
Mas de 400		1.20

Art. 26.- CÁLCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN. - El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construcción= *Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura (valorVigas+valorColumnas+valorParedes+valorEntrepisos+valorCubierta)*

Avalúo Base Construcción Piso = *(ValorM2Construccion * AreaPiso);*

factor Acabados= *(FPis+FPuer+FVen+FEnlu+FTum)/5*

factor Instalaciones= *(FInsE+FInsSa+FnumB+FInsEs)/4*

Avalúo Piso Construcción = Avalúo Base Construcción * FTerm * FporC * FHab * FTamC * (1-%FAfeC)

Avalúo Final Piso= *(Avaluo Piso Construccion) * (((factorAcabados + factorInstalaciones + factorUso) / 3) * factorEstado) * Fdepreciación*

Avalúo Total Construcción= Σ(Avalúo Final Piso)) *Sumatoria de Avalúos de Cada Piso*

Donde:

FPis=	*factor Pisos*
FPuer=	*factor Puertas*
FVen=	*factor Ventanas*
FEnlu=	*factor Enlucidos*
Ftum=	*factor Tumbados (cielo raso)*
FInsE=	*factor Instalaciones Eléctricas*
FInsSa=	*factor Instalaciones Sanitarias*
FNumB=	*factor Número Baños*
FInsEs=	*factor Instalaciones Especiales*
FTer=	*factor Terminados*
FPorcC=	*factor Porcentaje Construcción*
FHab=	*Factor Habitabilidad*
FTamC=	*factor Tamaño Construcción*
FAfeC=	*factor Porcentaje Afección Construcción*

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo al Código tributario existe las siguientes bases imponibles: BI=0; BI≠0; BI=VP.

Donde;
BI: Base Imponible
VP: Valor del Predio

Art. 28.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza.

CAPITULO III
DE LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 29.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 505 del COOTAD, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluyendo los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

La tarifa se aplicará al valor así acumulado. En estos casos para facilitar el pago del tributo se pondrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 30.- PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condominios se aplicará lo dispuesto en el Art. 506 del COOTAD, de manera que los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efecto del pago de impuestos, se podrá dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a qué derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 31.- Sobre el Valor Imponible calculado de acuerdo con lo establecido por esta Ordenanza, se determinará el Impuesto Predial Urbano aplicado al excedente entre el valor total del patrimonio del contribuyente menos la base imponible del tramo al que corresponde, sumando la fracción básica respectiva:

TRAMO	Base Imponible mínimo	Base Imponible máximo	Fracción básica	Tarifa al excedente
	USD	USD	USD	(Por mil)
TRAMO 1	0,00	10000,00	0,00	0,25
TRAMO 2	10000,01	20000,01	2,50	0,30
TRAMO 3	20000,01	40000,01	5,50	0,40
TRAMO 4	40000,01	80000,01	13,50	0,60
TRAMO 5	80000,01	En adelante	37,50	0,85

CAPÍTULO IV
DE LAS EXENCIONES, DEDUCCIONES Y ESTIMULOS

SUBCAPÍTULO I
DE LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 32.- EXECIONES. - Conforme a lo regulado por el Art. 509 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, están exentas del pago de los impuestos las propiedades que a continuación se mencionan:

a) Los predios unifamiliares ubicados en zonas **urbano-marginales** con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;

dichas zonas serán definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante Ordenanza.

b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;

c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

d) Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

e) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

f) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 33.- EXENCIONES TEMPORALES. - De acuerdo a lo dispuesto en el Art. 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

Las exenciones en el presente caso se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Administrativo Financiero Municipal, hasta el 30 de noviembre y estará acompañada de todos los documentos justificativos.

Art. 34.- De conformidad con la misma norma señalada en el Artículo anterior, no deberán pagar el Impuesto Predial Urbano los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 35.- Conforme a los prescrito por el Artículo 14 de la Ley Orgánica del Adulto Mayor, se establece además la exoneración total del pago del Impuesto Predial Urbano a toda persona mayor de sesenta y cinco años con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

SUBCAPÍTULO II
DEDUCCIONES PARA EL CÁLCULO DEL VALOR IMPONIBLE

Art. 36.- DEDUCCIONES TRIBUTARIAS. - Las deducciones se otorgarán previa solicitud, de conformidad al Art. 503 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, deberá presentarse en la Dirección Administrativa Financiera hasta el 30 de noviembre de cada año; observando las siguientes normas:

a) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;

b) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

c) En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio.

Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborará el Gobierno Municipal de Girón.

Las solicitudes que se presenten con posterioridad al 30 de noviembre, sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año.

Art. 37.- REGISTRO ESPECIAL. - La Jefatura de Avalúos y Catastros; anualmente y hasta el 30 de noviembre, de oficio y cuando corresponda, en base a las solicitudes que se presenten elaborará un registro especial de los predios urbanos de la Ciudad de Girón, de las cabeceras de las parroquias Rurales de la Asunción y de San Gerardo, cuyos avalúos serán motivo de exenciones y deducciones previo al cálculo del Impuesto Predial Urbano.

SUBCAPÍTULO III
DE LOS ESTÍMULOS

Art. 38.- Con sustento en el Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **se crean para el bienio 2020-2021** y sin perjuicio de que se puedan mantener en el futuro, los dos siguientes estímulos para impulsar la inversión productiva y la conservación del medio físico natural de la Ciudad de Girón y de las Cabeceras de las Parroquias Rurales de La Asunción y de San Gerardo:

a) Inversiones en actividades económicas. Los propietarios de predios que efectúen en el transcurso del bienio, nuevas inversiones en actividades productivas industriales y artesanales, en actividades de comercio, de turismo y otros servicios y de construcción de nuevas edificaciones o de restauración, rehabilitación o mejoramiento de las ya existentes, respetando en todos los casos las normas de ordenación territorial vigentes y contribuyan de esta manera al desarrollo económico del Cantón Girón, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto Predial Urbano correspondiente a uno de los dos años del bienio, en los porcentajes que se detallan en el siguiente cuadro:

Monto de la inversión en porcentaje del valor del predio urbano (%)	Porcentaje de descuento del Impuesto Predial (%)
+ 50	50
+ 40 hasta 50	40
+ 30 Hasta 40	30
+ 20 hasta 30	20
+ 5 hasta 20	10

Por nuevas inversiones se entenderán las correspondientes a activos fijos para la instalación o ampliación de establecimientos dedicados a la producción industrial o artesanal, al comercio o a la prestación de servicios de turismo y otros servicios y la ejecución de proyectos de construcción como los antes señalados.

b) Conservación de áreas no urbanizables. Los propietarios de predios que coadyuven a la conservación de las áreas no urbanizables, tanto por interés ambiental, como las márgenes de protección de ríos y quebradas, como por limitaciones físicas del suelo para la urbanización, establecidas en uno y otro caso por el Plan de Ordenamiento de la Ciudad de Girón y de sus Parroquias Rurales y en consecuencia los destinen a los usos o actividades asignados por este; tendrán derecho a la exoneración del Impuesto Predial Urbano en cada año del bienio, en un porcentaje igual al 50%.

Art. 39.- Para acceder al beneficio por inversiones en actividades productivas industriales artesanales, en actividades de comercio, de turismo y otros servicios y de construcción de nuevas edificaciones o de restauración, rehabilitación o mejoramiento de las ya existentes, los interesados deberán presentar a la Dirección Administrativa Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón, una solicitud con el detalle de las inversiones efectuadas; acompañando la documentación técnica que evidencie la inversión realizada, así como las facturas o recibos de los pagos realizados y la exoneración se concederá con respecto al Impuesto Predial Urbano del año de presentación de tal solicitud.

Art. 40.- Para acceder al beneficio por conservación de áreas no urbanizables, los interesados deberán suscribir, previa solicitud a la Dirección Administrativa Financiera, un convenio con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón en el que se comprometerán a proteger tales áreas, impidiendo, en consecuencia, toda acción que tienda a alterarlas.

Art. 41.- En forma previa a la concesión de las exoneraciones del Impuesto Predial Urbano que trata este capítulo, la Dirección Administrativa Financiera solicitará los correspondientes informes técnicos a la Jefatura de Avalúos y Catastros, Unidad que, de ser necesario, realizará inspecciones de campo y solicitará información adicional al interesado.

Art. 42.- En el caso de los contribuyentes que presenten las solicitudes antes señaladas después de realizado el pago del Impuesto Predial Urbano y las mismas hayan sido tramitadas favorablemente por el Gobierno Municipal, tendrán derecho a que se les emita a su favor la correspondiente Nota de Crédito.

CAPÍTULO V
IMPUESTOS ADICIONALES

SUBCAPÍTULO I
DEL IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS

Art. 43.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Los propietarios de inmuebles no edificados pagarán un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el valor hasta que se realice la edificación, de acuerdo con lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD, y las siguientes reglas:

a) Este recargo se aplicará únicamente a la Ciudad de Girón y en ningún caso a las Cabeceras de las Parroquias de La Asunción y San Gerardo por su condición de asentamientos en transición de rurales a urbanos. En consecuencia, el recargo solo afectará a los solares que estén situados en las zonas urbanizadas de la Ciudad de Girón, esto es, en aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica, con las siguientes excepciones:

El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, que debe observar el emplazamiento de las edificaciones dependiendo del tipo de implantación y que constan en la "Ordenanza que rige la Zonificación y Usos del Suelo; Parcelaciones, Lotizaciones y Urbanizaciones; Cerramientos de Lotes No Edificados y Construcciones Obsoletas; sus Normas de Procedimiento Legal; sus Sanciones, en el Cantón Girón", para las siguientes zonas: I) Zona Residencial, Comercial y Administrativa, II) Zona de Pambadel: de Uso Intensivo y Extensivo, III) Zona Sur, IV) Zona Occidental; y, V) Zona de San Vicente.

En función de las normas de la referida Ordenanza se establecen las siguientes áreas que no serán motivo del recargo impositivo al cual se refiere este Capítulo:

- Cuando el tipo de implantación de la edificación sea la "Continua sin Retiro Frontal y con Portal" o la "Continua sin Retiro Frontal", el área libre de Recargo por inmueble No Edificado será igual al 20% de la superficie del lote.

- Cuando el tipo de implantación de la edificación sea la "Continua con Retiro Frontal", el área libre de Recargo por inmueble no Edificado será igual al 30% de la superficie del lote.

- Cuando el tipo de implantación de la edificación sea la "Pareada", el área libre de Recargo por Solar no Edificado será igual al 35% de la superficie del lote.

- Cuando el tipo de implantación de la edificación sea la "Aislada con Retiro Frontal y Lateral", el área libre de Recargo por inmueble no Edificado será igual al 40% de la superficie del lote.

- Cuando el tipo de implantación de la edificación sea la "Dispersa", el área libre de Recargo por inmueble no Edificado será igual al 70% de la superficie del lote.

a) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Gobierno Municipal la autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado.

b) Tampoco afectará a los terrenos no construidos de cualquier tamaño, que aunque estén comprendidos por los límites de la Ciudad de Girón y cuenten con los servicios de agua potable, canalización y energía eléctrica, constituyan explotaciones agrícolas permanentes de ciclo corto o de largo plazo en la modalidad de agricultura urbana, práctica hoy reconocida como esencial para la sostenibilidad de las ciudades y que contribuye a la generación de empleo y a la seguridad alimentaria de las poblaciones locales.

c) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar al recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al siniestro.

d) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del Cantón Girón y que estuvieran tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de esta Instituciones.

e) En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

f) Igualmente, no afectará este recargo a los solares no edificados que cuentan con cerramientos o murallas.

Para efecto de estas exoneraciones al recargo establecido en este Capítulo, los interesados deberán presentar la correspondiente solicitud hasta el 30 de noviembre de cada año, en la Dirección Financiera, con la documentación de respaldo.

g) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

h) Tampoco pagarán este tributo los predios ubicados en sectores que, aunque estén comprendidos por el límite urbano vigente, presenten de conformidad con el Plan de Ordenamiento Urbano, limitaciones geológicas y geotécnicas para la urbanización.

Art. 44.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata únicamente en la Ciudad de Girón y en ningún

caso en las Cabeceras de las Parroquias de La Asunción y San Gerardo por no contar con los servicios básicos, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508).

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

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

Art. 45.- La Jefatura de Avalúos y Catastros, anualmente y hasta el 30 de noviembre, elaborará un registro especial de los predios de la Ciudad de Girón que no serán motivo del Recargo a los inmuebles no edificados en forma total o parcial, estableciendo las correspondientes superficies de exoneración y su justificación en base a las disposiciones antes señaladas. Para el efecto, realizará todas las inspecciones de campo necesarias y procesará las solicitudes que se presentaren.

SUBCAPITULO II
DE LA TASA POR INCORPORACIÓN AL SISTEMA DE CATASTRO URBANO

Art. 46.- Para garantizar el levantamiento de información oportuna y confiable sobre la propiedad Inmueble Urbana y posibilitar la actualización y mantenimiento del Sistema de Catastro Urbano del Cantón Girón, así como la entrega de datos individualizados de los predios a sus propietarios y la emisión anual de los Títulos de Crédito por el Impuesto Predial Urbano; con sustento en el Art. 566 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece en calidad de tasa retributiva de servicios públicos, la Tasa por Incorporación al Sistema de Catastro Urbano, con el valor de USD $ 2.00 (dos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica) y que se aplicará a todos los predios por igual.

Esta tasa se cobrará conjuntamente con el Impuesto Predial Urbano y no será motivo de exoneración alguna.

TITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

CAPITULO I
HECHO GENERADOR, SUJETOS Y TRIBUTOS APLICABLES

Art. 47.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón y que formen parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente que no contemplen las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 48.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los artículos 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 49.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los **predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 50.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 51.- ESTÍMULOS. - Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, el Concejo Cantonal. Podrá disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos del Impuesto Predial Rural, conforme a lo dispuesto por el Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Los estímulos establecidos en el presente Artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicadas a favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables.

TITULO V

DE LA VALORACIÓN DEL SUELO, DE LA EDIFICACIÓN Y DE OTROS RUBROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE RURAL

Art. 52.- Con sustento en las normas antes señaladas del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece los parámetros técnicos específicos para la valoración de la Propiedad Inmueble Rural, en atención a las particularidades del territorio rural cantonal, especialmente en cuanto a la tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales.

CAPÍTULO I
DE LA VALORACIÓN DEL SUELO

Art. 53.- La valoración colectiva del suelo de los predios rurales del Cantón Girón será en función de las Zonas Geográficas Homogéneas definidas en su territorio, de las Clases Agrológicas existentes, de la Extensión de las Parcelas y de la Renta de la Tierra expresada en su forma capitalizada en los Rangos de Precios Unitarios Bases de la Tierra -o precios bases por hectárea de suelo-, que constan en los respectivos documentos cartográficos anexos que forman parte de esta Ordenanza: "Mapa Temático de Zonas Geográficas Homogéneas", "Mapa Temático de Clases Agrológicas" y "Mapa Temático de Rangos de Precios Unitarios Bases de la Tierra (Plano de Valor de la Tierra)".

Art. 54.- Para la determinación del Precio Unitario Base de la Tierra (PUB) de cada predio en particular, se considerará la Zona Geográfica Homogénea a la que pertenece, la Clase Agrológica de su suelo, la Extensión o superficie del mismo y los Precios Unitarios Bases de la Tierra constantes en los Cuadros Anexos N° 2, 3 y 4, de esta Ordenanza.

Art. 55.- El Precio Unitario Base de la Tierra será corregido por los Factores de Modificación debido a: Accesibilidad; Influencia de Equipamientos Comunitarios y de Centros Urbanos y Urbano Parroquiales; y, Cobertura de los Servicios de Agua, Telefonía y Riego. Se aplicarán los coeficientes que constan en el Cuadro Anexo N° 1.

Para la determinación del Factor de Modificación Resultante (FMR), se aplicará el siguiente modelo:

FMR = 1 + Fa + Fe + Fe + Fg + Ft + Fr, en el que:
Fa = Factor de accesibilidad
Fe= Factor de equipamiento
Fc: Factor Centros Urbanos y Centros Urbano-Parroquiales
Fg: Factor agua
Ft: Factor Telefonía
Fr: Factor Riego.

Art. 56.- El Precio Unitario Real de la Tierra (PUR), esto es, el precio real por hectárea de suelo, se calculará así: **PUR = PUB x FMR**

Finalmente, el avalúo del suelo de un predio será igual al producto de la extensión o superficie del predio por el Precio Unitario Real de la Tierra.

CAPÍTULO II
DE LA VALORACIÓN DE LA EDIFICACIÓN

Art. 57.- AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RURAL. - La valoración de las Edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y; calculada sobre el método de reposición.

TABLA Nº 43

CATÁLOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOSOS DE LAS EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGÚN SU USO

COD. MAT.	NOMBRE MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGA	FACTOR COLUMNA	FACTOR PARED	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADO	FACTOR PISOS	FACTOR PUERTA	FACTOR VENTANA	FACTOR ENLUCIDO	FACTOR TUMBADO
1	NO TIENE	1	1	1	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
3	ADOBE	14	0.564	0.588	1.63	1.44	1	1.08	1	1	1	1	1
4	ALUMINIO	14.65	0.672	0.708	1.82	1.56	1.6	1.2	1	1	1	1	1
5	ASBESTO- FIBRO CEMENTO	29.58	0.564	0.588	1.4	1.2	1.4	0.78	1	1	1	1	1
6	BAHAREQUE	22	0.623	0.653	1.4	1.32	1	1.08	1	1	1	1	1
7	BALDOSA	27.28	0.677	0.711	1.82	1.56	1.4	1.44	1	1	1	1	1
9	BLOQUE	35	0.624	0.648	0.78	1.464	1	1.2	1	1	1	1	1
12	CAÑA	7	0.564	0.593	1.4	1.2	1	1.26	1	1	1	1	1
10	CEMENTO	30	0.624	0.648	1.38	1.5	1.25	1.61	1	1	1	1	1
13	CERAMICA	33	0.732	0.768	1.96	1.284	1.5	1.284	1	1	1	1	1
17	HIERRO	40	0.3	0.3	1.34	1.32	1.4	0.32	1	1	1	1	1
18	HORMIGON ARMADO	65	0.324	0.78	2.37	0.732	1.08	1.44	1	1	1	1	1
20	LADRILLO	40	0.672	0.708	1.188	1.5	1.25	1.32	1	1	1	1	1
21	MADERA	23	1.17	0.32	1.284	1.58	1	0.54	1	1	1	1	1
22	PAJA/PALMA	5	0.564	0.593	1.4	1.2	1	0.96	1	1	1	1	1
23	PARQUET	16.7	0.734	0.771	1.82	1.5	1	1.32	1	1	1	1	1
24	PIEDRA	28	0.677	0.711	1.75	1.5	1.3	1.32	1	1	1	1	1
27	TEJA	22	0.564	0.593	1.54	1.2	1.15	1.32	1	1	1	1	1
8	TIERRA	10	0.564	0.588	1.26	1.2	1	1.76	1	1	1	1	1
29	VINIL	37	0.564	0.593	1.4	1.2	1	1.476	1	1	1	1	1
30	YESO	10.72	0.564	0.588	1.4	1.73	1	1.73	1	1	1	1	1
31	ZINC	13.07	0.564	0.588	1.4	1.14	0.564	1.2	1	1	1	1	1
35	OTRO	15	0.564	0.593	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
28	TEJA VIDRIADA	26.9	0.564	0.588	1.4	1.2	1.2	1.56	1	1	1	1	1
38	PLYCENT	15.35	0.564	0.588	1.4	1.44	1.3	1.56	1	1	1	1	1
39	MADERA FINA	34	0.734	0.771	1.89	1.62	1.4	1.62	1	1	1	1	1
26	TEJA COMUN	18	0.564	0.588	1.4	1.2	1.15	1.2	1	1	1	1	1
28	TEJA VIDRIADA	26.9	0.564	0.588	1.4	1.2	1.2	1.56	1	1	1	1	1
40	MARMOL	55	0.852	0.888	2.24	1.92	1.6	1.716	1	1	1	1	1
41	DUELA	17	0.624	0.648	1.75	1.5	1.2	1.5	1	1	1	1	1
42	TABLA	10	0.621	0.593	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
43	HIERRO-MADERA	28	0.732	0.744	1.68	1.44	1.2	0.33	1	1	1	1	1
44	ENROLLABLE	34	0.564	0.593	1.4	1.2	1	1.38	1	1	1	1	1

45	MADERA MALLA	24	0.621	0.652	1.54	1.32	1.1	1.26	1	1	1	1	1
46	ARENA-CEMENTO	20	0.624	0.648	1.54	1.32	0.516	1.32	1	1	1	1	1
47	AZULEJO	33	0.564	0.593	1.75	1.5	1.3	1.464	1	1	1	1	1
48	CHAMPEADO	17	0.564	0.593	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
15	FIBRA	85	1.129	1.185	2.8	2.4	2	1.848	1	1	1	1	1
49	TEJUELO	19	0.621	0.593	1.68	1.32	1.1	1.44	1	1	1	1	1
19	HORMIGON SIMPLE	60	0.324	0.78	2.37	0.732	1.08	1.2	1	1	1	1	1
50	ETERNIT	15	0.564	0.593	1.4	1.2	1.1	1.32	1	1	1	1	1
190	ADOCRETO	30	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
55	ALFOMBRA	12	0.49	0.49	1.1	1	1.1	1.2	1	1	1	1	1
188	ESTRUCTURA METÁLICA	80	1.3	1.2	0.7	1.32	1.7	0.04	1	1	1	1	1
2	ESTUCO	6	0.49	0.49	1	1	1	1	1	1	1	1	1
189	GALVALUME	50	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
191	HORMIGON CICLOPEO	60	0.2	0.6	2.37	0.7	0.1	0.07	1	1	1	1	1
52	MADERA INVERNADERO	2	0.49	0.49	1	1	1	1	1	1	1	1	1
54	MADERA-LADRILLO	23	0.49	0.49	1.1	1	1.1	1.2	1	1	1	1	1
192	MAMPOSTERÍA PIEDRA	25	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
187	MELAMINE	15	0.49	0.49	1	1	1	1	1	1	1	1	1
53	PANEL METÁLICO	30	0.49	0.49	1.1	1	1.1	1.2	1	1	1	1	1
51	PLASTICO INVERNADERO	3	0.24	0.48	0.98	0.98	1	1	1	1	1	1	1
72	PORCELANATO	16	0.49	0.49	1	1	1	1	1	1	1	1	1
117	PRE-FABRICADOS	20	0.49	0.49	1	1	1	1	1	1	1	1	1
56	REVOCO	13	0.49	0.49	1	1	1	1	1	1	1	1	1
0	SIN INFORMACIÓN	5	0.49	0.49	1	1	1	1	1	1	1	1	1

Estos Valores Unitarios Base no incluyen los montos correspondientes a los acabados e instalaciones que cada edificación posee de acuerdo a su calidad y valor.

Art. 58.- COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RURAL. - Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón Girón, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico.

TABLA N° 44

COEFICIENTES DE INSTALACIONES SANITARIAS (FInsS)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene	0.40
2	Pozo ciego	0.55
3	Aguas servidas	0.80
4	Aguas lluvias	0.90
5	Red combinada	1.00

TABLA N° 45
COEFICIENTES DE NRO. DE BAÑOS (FnumB)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene baños	0.70
2	Tiene 1 baños	0.92
3	Tiene 2 baños	1.00
4	Tiene 3 baños	1.10
5	Tiene 4	1.20
6	Más de 4	1.30
7	Medio baño	0.80
8	Letrina	0.83
9	Común	0.90

TABLA N° 46
COEFICIENTES DE INSTALACIONES ESPECIALES (FInsEs)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene	1.0
2	Ascensor	3.0
3	Piscina	2.5
4	Sauna-turco	1.4
5	Sauna-turco	1.4
6	Barbacoa	1.2
7	Cancha de Futbol peq. (césped)	3.2
8	Cancha de Tenis	2.4
9	Cancha de Voleibol	2.0
10	Otro	2.0

TABLA N° 47
COEFICIENTES DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS (FInsE)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene	0.80
2	Alambre exterior	0.93
3	Tubería exterior	0.96
4	Empotrados	1.00

TABLA N° 48
COEFICIENTES DE FACTOR HABITABILIDAD (FHab)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	NO HABITABLE	0.70
2	HABITABLE	1.00

TABLA N° 49
COEFICIENTES DE FACTOR PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN (FporC)

CÓDIGO	DESDE	HASTA	FACTOR
1	0	15	0.80
2	15	35	0.85
3	35	50	0.90
4	50	80	0.95
5	80	100	1.00

TABLA N° 50
COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES (FEstado)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Bueno	1.00
2	Regular	0.87
3	Malo	0.60
4	Obsoleto	0.30
5	En construcción	0.00

TABLA N° 51
FACTOR TERMINADOS (FTerm)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	De Lujo	1.20
2	Muy Buenos	1.10
3	Normal	1.00
4	Regular	0.85
5	Malos	0.75
6	No Tiene	0.50

TABLA N° 52
Factor Tamaño Construcción (FTamC)

DESDE (M2)	HASTA (M2)	FACTOR
0	120	1.00
120	210	1.00
210	400	1.10
Más de 400		1.20

Art. 59.- CÁLCULO DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN. - El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

ValorM2Construcción= *Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura (valorVigas+valorColumnas+valorParedes+valorEntrepisos+valorCubierta)*

Avalúo Base Construcción Piso = *(ValorM2Construccion * AreaPiso);*

factorAcabados= *(FPis+FPuer+FVen+FEnlu+FTum)/5*

factorInstalaciones= *(FInsE+FInsSa+FnumB+FInsEs)/4*

Avalúo Piso Construcción = AvalúoBaseConstrucción * FTerm * FporC * FHab * FTamC * (1-%FAfeC)

Avalúo Final Piso= *(AvaluoPisoConstruccion) * (((factorAcabados + factorInstalaciones + factorUso) / 3) * factorEstado) * Fdepreciación*

Avalúo Total Construcción= Σ(Avalúo Final Piso)) *Sumatoria de Avalúos de Cada Piso*

Donde:

FPis=factorPisos
FPuer=factorPuertas
FVen=factorVentanas
FEnlu=factorEnlucidos
Ftum=factorTumbados (cielo raso)

FInsE=factorInstalacionesElectricas
FInsSa=factorInstalacionesSanitarias
FNumB=factorNúmeroBaños
FInsEs=factorInstalacionesEspeciales

FTer=factorTerminados
FPorcC=factorPorcentajeConstrucción
FHab=FactorHabitabilidad
FTamC=factorTamañoConstrucción
FAfeC=factorPOrcentajeAfecciónConstrucción

CAPÍTULO III
DE LA VALORACIÓN DE OTROS RUBROS DE LA PROPIEDAD INMUEBLE RURAL

Art. 60.- Para el avalúo de la Maquinaria Agrícola, del Ganado y Otros Semovientes y de los Cultivos y Plantaciones, se considerarán los valores que constan en los Cuadros Anexos 5, 6, 7 y 8, que forman parte de esta Ordenanza.

A su vez, para el avalúo de las Maquinarias e Instalaciones Agroindustriales y de las Inversiones que tengan por objeto Conservar o Incrementar la Productividad de las Tierras, los propietarios de los predios que tengan estas mejoras deberán proveer la información necesaria durante la Notificación que realizará el Gobierno Municipal de Girón, sin perjuicio de que soliciten las correspondientes exenciones en los términos que establece el Art. 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SUBCAPITULO I
DE LA APLICACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 61.- VARIOS PREDIOS. - En los casos en los que un propietario posea varios predios, de conformidad con el Art. 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Valor Imponible será establecido sumando los valores de los predios incluidos los derechos que posean en condominio y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previas las exenciones a que tenga derecho el contribuyente.

Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

Art. 62.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un condueño en predios adquiridos por compra, herencia, donación, legado o cualquier otro título se estará a lo establecido por el Art. 519 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mismo que regula que en el caso de condóminos, los contribuyentes de común acuerdo, o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Director Administrativo Financiero. Presentada la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 63.- Sobre el Valor Imponible calculado de acuerdo a lo establecido por esta Ordenanza, se determinará el Impuesto Predial Rural aplicando al excedente entre el valor total del patrimonio del contribuyente, menos la base imponible del tramo al que corresponde, sumando la fracción básica respectiva:

TRAMO	BASE IMPONIBLE MINIMO	BASE IMPONIBLE MAXIMO	FRACCION BASICA	TARIFA DE EXCEDENTE
	(USD)	(USD)	(USD)	(USD)
Tramo 1	0	15.000,00	0	0,25
Tramo 2	15.000,01	25.000,00	3,75	0,30
Tramo 3	25.000,01	40.000,00	6,75	0,40
Tramo 4	40.000,01	70.000,00	12,75	0,50
Tramo 5	70.000,01	140.000,00	27,75	0,65
Tramo 6	140.000,01	En adelante	73,25	0,80

CAPITULO IV
DE LAS EXENCIONES, DEDUCCIONES Y ESTÍMULOS

SUBCAPÍTULO I
DE LAS EXENCIONES Y DEDUCCIONES PARA EL CÁLCULO DEL VALOR IMPONIBLE

Art. 64.- EXCENCIONES. - Conforme al Art. 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los bienes y elementos que a continuación se mencionan no formarán parte del Valor Imponible y en consecuencia quedan exentos del Impuesto Predial Rural:

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

Sustituirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor del ganado mejorante, previa calificación del Ministerio de Agricultura y Ganadería;

2. El valor de los bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entre en proceso de explotación;

3. 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;

4. 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, entre otros, de acuerdo a la Ley; y,

5. El valor de los establos, corrales, tendales, centros de acopio, edificios de vivienda y otros necesarios para la administración del predio, para los pequeños y medianos propietarios.

Art. 65.- Respecto a la maquinaria e industrias que se encuentren en la propiedad rural, se estará también a lo establecido en el Art. 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, mismo que determina:

a) Si el valor de las maquinarias o industrias fuere superior a ocho mil dólares de los Estados Unidos de América, o del veinte por ciento del valor del predio, éstas no serán consideradas para el cobro del impuesto. Si su valor fuere inferior, serán considerados para el cálculo de la base imponible del impuesto; y,

b) Si las maquinarias o industrias tuvieren por objeto la elaboración de productos con materias primas ajenas a las de la producción del predio, no serán consideradas para el cobro del impuesto sin importar su valor.

Art. 66.- No serán materia de gravamen con este impuesto según lo regulado también por el Art. 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieren a los arrendatarios de predios rurales. Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta.

Art. 67.- La Jefatura de Avalúos y Catastros, elaborará un registro especial de los predios exentos del pago de este impuesto y anualmente informará de su movimiento a la Administración Municipal, para su difusión.

Art. 68.- Conforme a lo regulado en el Artículo 14 de la Ley Orgánica del Adulto Mayor, se establece además la exoneración total del pago del impuesto Predial Rural a toda persona mayor de sesenta y cinco años con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas Unificadas Si la renta o patrimonio exceden de las cantidades determinadas, el impuesto se paga únicamente por la diferencia o excedente.

SUBCAPÍTULO II
DE LAS DEDUCCIONES

Art. 69.- DEDUCCIONES. - De conformidad con el Art. 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para determinar el valor que constituye la base imponible, se efectuará la deducción del 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 prendaria, 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, deducción que se aplicará respecto del valor de la propiedad.

Para este efecto, se presentará solicitud documentada por parte del contribuyente ante el Director Administrativo Financiero Municipal, hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior.

Art. 70.- DEDUCCIONES TEMPORALES. - De conformidad con el Art. 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para determinar el valor que constituye la base imponible, se efectuarán las deducciones temporales bajo 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, sufriere 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.

SUBCAPÍTULO III
DE LOS ESTÍMULOS

Art. 71.- Con sustento en el Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía Y Descentralización, **se crean para el bienio 2020-2021** y sin perjuicio de que se puedan mantener en el futuro, los dos siguientes estímulos para impulsar la inversión productiva, sobre todo en la pequeña y mediana propiedad, y la conservación del medio físico natural de alto valor ecológico:

a) Inversiones en actividades productivas primarias. Los propietarios de predios que efectúen en el transcurso del bienio, inversiones en actividades agrícolas y ganaderas compatibles con la vocación del suelo del predio y contribuyan de esta manera a la seguridad alimentaria del Cantón Girón, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto Predial Rural correspondiente a uno de los dos años del bienio, en los porcentajes que se detallan en el siguiente cuadro:

Monto de Inversión en Porcentaje del Valor del Predio Rural (%)	Porcentaje de Descuento del Impuesto Predial (%)
25	50
+20 hasta 25	40
+15 hasta 20	30
+10 hasta 15	20
+5 hasta 10	10

No obstante, de lo señalado en el inciso anterior, cuando las inversiones las efectúen cooperativas o asociaciones de producción agrícola o pecuaria legalmente constituidas, el descuento se extenderá al bienio.

b) Inversiones en obras para actividades turísticas. Los propietarios de predios que efectúen en el transcurso del bienio, inversiones en obras para actividades turísticas, respetando y potenciando el medio físico natural del territorio rural y contribuyan de esta manera al desarrollo económico del Cantón Girón, tendrán derecho a la exoneración del Impuesto Predial Rural correspondiente a uno de los dos años del bienio, en los porcentajes que se detallan en el cuadro del Literal a) de este Artículo.

c) Conservación de áreas de alto valor ecológico. Los propietarios de predios que coadyuven a la conservación de las áreas con cobertura vegetal nativa o con pendientes mayores al 50%, de gran importancia para el medio físico natural del territorio cantonal, por los servicios ambientales que prestan, especialmente en cuanto se refiere a recursos hídricos, promoviendo adicionalmente con este esfuerzo el desarrollo del ecoturismo hacia el Cantón Girón: tendrán derecho a la exoneración del Impuesto Predial Rural en cada año del bienio, en un porcentaje igual al porcentaje de la superficie del predio comprendido en las áreas antes indicadas Y dividida por dos, sin que entonces pueda exceder del 50%.

Art. 72.- Para acceder al beneficio por inversiones en actividades productivas primarias, los interesados deberán presentar a la Dirección Administrativa Financiera del Gobierno Municipal de Girón, una solicitud con el detalle de las inversiones efectuadas en: insumos agropecuarios, ganado y otros semovientes, mano de obra, herramientas, provisión de agua, arrendamiento o compra de maquinaria y equipos, asesorías y otros rubros similares; acompañando las facturas o recibos de los pagos realizados y la exoneración se concederá con respecto al Impuesto Predial Rural del año de presentación de tal solicitud.

Las inversiones a las que se refiere este Subcapítulo no incluirán a las hechas en obras civiles de todo tipo, para mejorar o aumentar la productividad de las tierras, pues de conformidad con el numeral 4 del Art. 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estas inversiones ya son motivo de exención en el cálculo del avalúo o Valor Imponible del Impuesto Predial Rural.

Art. 73.- Para acceder al beneficio por inversiones en obras para actividades turísticas, los interesados deberán presentar a la Dirección Administrativa Financiera del Gobierno

Municipal, una solicitud acompañada de los planos de las obras efectuadas y sus costos y la exoneración se concederá con respecto al Impuesto Predial Rural del año de presentación de tal solicitud.

Art. 74.- Para acceder al beneficio por conservación de áreas de alto valor ecológico y apoyo a las actividades de ecoturismo, los interesados deberán suscribir, previa solicitud a la Dirección Administrativa Financiera, un convenio con el Gobierno Municipal de Girón en el que se comprometerán a proteger tales áreas, impidiendo, en consecuencia, toda acción que tienda a alterarlas.

Se exceptúan de estas áreas las de bosques que ocupen terrenos de vocación forestal mientras no entren en proceso de explotación, pues de conformidad con el numeral 2 del Art. 520 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el valor de tales bosques ya son motivo de exención en el cálculo del avalúo o Valor Imponible del Impuesto Predial Rural.

Art. 75.- En forma previa a la concesión de las exoneraciones del Impuesto Predial Rural que trata este Subcapítulo, la Dirección Administrativa Financiera solicitará los correspondientes informes técnicos a la Jefatura de Avalúos y Catastros, que, de ser necesario, realizará inspecciones de campo y solicitará información adicional al interesado.

Art. 76.- En el caso de los contribuyentes que presenten las solicitudes antes señaladas después de realizado el pago del Impuesto Predial Rural y las mismas hayan sido tramitadas favorablemente por el Gobierno Municipal, tendrán derecho a que se les emita a su favor la correspondiente nota de crédito.

SUBCAPÍTULO IV
DE LA TASA POR INCORPORACION AL SISTEMA DE CATASTRO RURAL

Art. 77.- TASA.- Para garantizar el levantamiento de información oportuna y confiable sobre la Propiedad Inmueble Rural y posibilitar la actualización y mantenimiento del Sistema de Catastro Rural del Cantón Girón, así como la entrega de datos individualizados de los predios a sus propietarios y la emisión anual de los Títulos de Crédito por el Impuesto Predial Rural; con sustento en el Art. 566 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establece en calidad de tasa retributiva de servicios públicos, la Tasa por Incorporación al Sistema de Catastro Rural, la que se determinará de la siguiente manera:

a) Valor Base: Dos dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, para todos los predios, independientemente de la superficie del terreno.

b) Valor Adicional para los predios con más de una hectárea de terreno: Diez centavos de dólar de los Estados Unidos de Norteamérica por cada hectárea adicional; y,

c) Valor por Fracciones de hectárea: Para el caso de las fracciones de hectárea se establecerá la correspondiente proporción, en base a la cuantía señalada en el literal anterior.

Esta tasa se cobrará conjuntamente con el Impuesto Predial Rural y no será motivo de exoneración alguna.

Art. 78.- Los propietarios o interesados en fraccionar sus predios, serán los responsables de presentar obligatoriamente y bajo la responsabilidad de un profesional Arquitecto o Ingeniero Civil, los planos del fraccionamiento agrícola realizado, sujetos a condiciones específicas dadas por la Jefatura de Avalúos y Catastros.

TÍTULO VI

RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO, LAS OBLIGACIONES Y LAS SANCIONES

CAPÍTULO I
DE LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO

Art. 79.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Administrativa Financiera del Gobierno Municipal de Girón notificará por la prensa a los propietarios, dándoles a conocer la realización del nuevo avalúo de sus predios.

Concluido este proceso, la misma Dirección notificará por medio de la prensa a la ciudadanía y por la página web www.giron.gob.ec dándoles a conocer la nueva valorización.

Art. 80.- RECLAMO ADMINISTRATIVO.- De conformidad con el Art. 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, una vez practicados los avalúos catastrales bianuales y efectuada la notificación, los contribuyentes podrán presentar reclamos administrativos dentro del plazo de treinta días a partir de la fecha de notificación sobre los aspectos en los que no estuvieren de acuerdo ante la Dirección Administrativa Financiera del Gobierno Municipal de Girón, de existir hechos que deban probarse, dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, por el término probatorio de diez días.

La Dirección Administrativa Financiera dictará resolución motivada en término máximo de treinta días de recibido el reclamo, conforme a lo dispuesto en la Sección Tercera Reclamos Administrativos y observando el procedimiento administrativo contemplado en la sección II del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Para tramitar el reclamo administrativo, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 81.- RECURSOS. - De esta resolución, los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 82.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - El Gobierno Municipal de Girón emitirá por triplicado los títulos de crédito, debidamente refrendados por la Dirección Administrativa Financiera, los mismos que pasarán a Tesorería para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

La Dirección Administrativa Financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes sobre la forma de pago, los descuentos y recargos establecidos en esta ordenanza y en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 83.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por mora mediante el procedimiento coactivo de conformidad a lo que dispone el Art. 352 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 84.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés de conformidad con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias, la fracción de mes se liquidará como mes completo.

Art. 85.- LIQUIDACION DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado.

Art. 86.- IMPUTACION DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a los intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

CAPÍTULO II
DE LAS OBLIGACIONES

Art. 87.- De conformidad con el Art. 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se ratifican las siguientes obligaciones públicas en relación a la realización del avalúo de la propiedad inmueble rural y a la verificación del cumplimiento del pago de impuestos:

a) Es obligación de la Jefatura de Avalúos y Catastros, efectuar el avalúo de todos los predios rurales del Cantón Girón observando las normas y valores constantes

en la presente Ordenanza y remitirlos formularios a los Notarios y al Registrador de la Propiedad, a fin de que ellos envíen el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado.

b) Es obligación de los Notarios del Cantón Girón exigir la presentación de recibo de pago del Impuesto Predial Rural, por el año en que se celebre la escritura; como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles rurales. A falta de tales recibos, se exigirá certificado de la Tesorería Municipal de que se ha pagado el impuesto correspondiente.

Así como enviar a través de medios electrónicos a la Jefatura de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que se les remitirá, el registro completo con la información requerida conforme al literal anterior. En caso de que no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados.

c) Es obligación del Registrador del Cantón Girón exigir la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, como requisito previo para efectuar inscripciones en sus registros.

Así como enviar a través de medios electrónicos a la Jefatura de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que se les remitirá, el registro completo con la información requerida conforme al literal a). En caso de que no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados.

CAPÍTULO III
DE LAS SANCIONES

Art. 88.- Los Funcionarios y Empleados Municipales, el Registrador de la Propiedad y los Notarios serán sancionados en los términos del Art. 525 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal, por parte del Director Administrativo Financiero, en los siguientes casos:

a) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo anterior, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

b) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;

c) El Registrador de la Propiedad del Cantón Girón que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general.

Art. 89.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación por cualquiera de los medios determinados en el Art. 324 del COOTAD, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

En el proceso de actualización catastral correspondiente al bienio 2026–2027, los polígonos del sector Silvan, conforme al estudio técnico de valoración del suelo, debidamente identificados en el anexo 5 de la presente ordenanza, mantendrán el valor unitario vigente del bienio precedente, sin perjuicio de su revisión en posteriores procesos de actualización catastral.

Esta decisión se fundamenta en que, tras el análisis técnico realizado, dichos polígonos no han evidenciado un incremento real del valor del suelo, considerando sus condiciones territoriales, restricciones de uso y la relación existente entre el valor unitario vigente y el valor comercial de mercado.

La aplicación de la presente disposición responde a criterios técnicos de equidad, proporcionalidad y capacidad contributiva, y no constituye exoneración ni beneficio tributario permanente.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA SEGUNDA

En razón de la reciente aprobación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT), en el cual se identifican nuevos asentamientos humanos y se actualiza el límite urbano del cantón, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal dispondrá la realización, previo al inicio del siguiente proceso de actualización catastral, de un estudio técnico especializado de valoración del suelo, que servirá de insumo para el proceso de actualización catastral correspondiente al siguiente bienio.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan derogadas todas las Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la presente.

Dada en la Sala de Sesiones del Gobierno Municipal Autónomo del Cantón Girón, a los 26 días del mes de diciembre del año dos mil veinte y cinco.

Firmado electrónicamente por:
CRISTIAN REINALDO OCHOA CARCHI
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Cristian Reinaldo Ochoa Carchi
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE GIRÓN

Firmado electrónicamente por:
TANIA PRISCILA OCHOA CHUYA
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Priscila Ochoa Chuya
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN. -La suscrita Secretaria del Concejo Cantonal de Girón certifica que la "**ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027**", fue aprobada por el Concejo Cantonal de Girón en dos debates, en Sesión Extraordinaria 29-2025 y en Sesión Extraordinaria 30-2025 de fecha 26 de diciembre de 2025, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).
Girón, 26 de diciembre de 2025

Firmado electrónicamente por:
TANIA PRISCILA OCHOA CHUYA
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Priscila Ochoa Chuya
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN

CERTIFICACIÓN: Certifico que el 26 de diciembre de 2025 a las 13h00, en cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la "**ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027**", al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Girón para su sanción y promulgación.

Firmado electrónicamente por:
TANIA PRISCILA OCHOA CHUYA
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Priscila Ochoa Chuya
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN

ALCALDÍA DEL CANTÓN GIRÓN: Girón, al 26 de diciembre de 2025 a las 13h20 de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta Ordenanza se ha emitido de acuerdo con la Constitución y leyes de la República. - Sanciono la presente Ordenanza. Ejecútese y publíquese.

Firmado electrónicamente por:
CRISTIAN REINALDO OCHOA CARCHI
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Cristian Reinaldo Ochoa Carchi
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE GIRÓN

CERTIFICO: Que promulgó, sancionó y firmó la presente Ordenanza, conforme el decreto que antecede, el Alcalde de Girón, señor Ab. Cristian Reinaldo Ochoa Carchi, en la fecha y hora antes indicada.

Girón, 26 de diciembre de 2025

Firmado electrónicamente por:
TANIA PRISCILA OCHOA CHUYA
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Priscila Ochoa Chuya
SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL DE GIRÓN

ANEXOS

Cuadro Anexo N.1
SISTEMA DE CATASTRO RURAL DEL CANTÓN GIRÓN: Factores de corrección del precio unitario base.

Factor	Coeficiente
Accesibilidad	0 a 0,2
Equipamiento	0 a 0,1
Centros Urbanos y Centros Urbano Parroquiales.	0 a 0,15
Agua	0 a 0,05
Telefonía	0 a 0,03
Riego	0 a 0,25

Cuadro Anexo N.2
SISTEMA DE CATASTRO RURAL DEL CANTÓN GIRÓN: Precio unitario Base P.U.B. (US$) de la zona Geográfica Homogénea N°1, por extensión de los terrenos y según Clase de Tierras.

Clase de tierra	Puntaje promedio	Coeficientes por clase de tierra	Coeficiente por extensión de los terrenos						
			1-2.500m2	2.500 – 5000 m2	5000 – 10000m2	1-5 Ha.	5-10Ha.	10-20Ha.	Más de 20Ha.
			1.66	*1.55*	*1.45*	*1.30*	*1.1*	*0.95*	*0.90*
III	49	1.16	17344	16037	14849	13067	11879	11047	10216
IV	42	1	14951	13825	12801	11265	10240	9523	8807
V	35	0.83	12409	11475	10624	9349	8500	7905	7309
VI	23	0.54	8074	7465	6912	6083	5530	5143	4756
VII	13	0.3	4485	4147	3840	3379	3072	2587	2642
VIII	6	0.14	2093	1935	1792	1577	1434	1333	1233

Cuadro Anexo N.3
Sistema de catastro rural del cantón Girón: Precio Unitario Base P.U.B. (US$) de la zona Geográfica Homogénea N°2, por extensión de los terrenos y según Clase de Tierras.

Clase de tierra	Puntaje promedio	Coeficientes por clase de tierra	Coeficiente por extensión de los terrenos						
			1-2.500m2	2.500 – 5000 m2	5000 – 10000m2	1-5 Ha.	5-10Ha.	10-20Ha.	Más de 20Ha.
			1.66	*1.55*	*1.45*	*1.30*	*1.1*	*0.95*	*0.90*
III	52	1.44	14105	13042	12076	10627	9661	8985	8308
IV	43	1.19	11656	10778	9979	8782	7983	7425	6865
V	36	1	9795	9057	8386	7380	6709	6239	5769
VI	24	0.67	6562	6068	5619	4944	4495	4180	3865

VII	15	0.42	4114	3804	3522	3099	2817	2620	2423
VIII	5	0.14	1371	1267	1174	1033	939	873	807

Cuadro Anexo N.4

Sistema de catastro rural del cantón Girón: Precio Unitario Base P.U.B. (US$) de la zona Geográfica Homogénea N°3, por extensión de los terrenos y según Clase de Tierras.

Clase de tierra	*Puntaje Promedio*	*Coeficientes por clase de tierra*	*Coeficiente por extensión de los terrenos*						
			1-2.500m2	*2.500 – 5000m2*	*5000 – 10000 m2*	*1-5 Ha.*	*5-10Ha.*	*10-20Ha.*	*Más de 20Ha.*
			1.66	***1.55***	***1.45***	***1.30***	***1.1***	***0.95***	***0.90***
III	48	3.00	11873	10978	10165	9840	8132	7563	6993
IV	39	2.43	9617	8892	8233	7970	6587	6126	5665
V	31	1.93	7638	7063	6540	630	5232	4865	4499
VI	26	1.62	6411	5928	5489	5313	4391	4084	3777
VII	16	1.00	3957	3659	3388	2982	2710	2520	2331
VIII	7	0.43	1701	1573	1456	1410	1165	1083	1002

CUADRO ANEXO N.5

SISTEMA DE CATASTRO RURAL DEL CANTÓN GIRÓN:

Valoración de Maquinaria Agrícola.

Código	*Rubro*	*Unidad*	*Valor comercial medio (US$)*			
			Estado muy bueno (1)	*Estado Bueno (2)*	*Estado Regular (3)*	*Estado Malo (4)*
80MA0	Tractor Agrícola	70HP	26000	15000	10000	5000
80MA1	Tractor Agrícola	30HP	16000	9000	6000	3000
80MA2	Tractor Agrícola	16HP	7000	4200	2800	1400
80MA3	Motocultivador	5HP	1200	720	480	240
80MA4	Arado de Discos	3 Discos	3500	2100	1400	700
80MA5	Arado de Vertedera	Vertedera simple.	3000	1800	1200	600
80MA6	Bomba de riego	5HP	600	360	240	120
80MA7	Bomba de riego	3HP	450	270	180	90
80MA8	Bomba de fumigar a motor.	1,5HP	700	420	280	140
80MA9	Bomba de fumigar.	Manual 20 litros.	120	75	50	25

CUADRO ANEXO N.6

SISTEMA DE CATASTRO RURAL DEL CANTÓN GIRÓN:

Valoración del Ganado Bovino.

CÓDIGO	RAZAS	CLASIFICACION POR EDAD	SANGRE	VALOR COMERCIAL MEDIO (US$)
09B102		Torillo de 8 meses	Puro	1000
09B107	Holstein	Vaquilla de 8 meses	Puro	800
09B108	Holstein	Vacona de Fierro de 14 meses	Puro	1000
09B205		Toro de 3 años	Cruzado	800
09B207		Vaquilla de 8 meses	Cruzado	800
09B210		Vaca de 3 años	Cruzado	900
09B301	Criollo	Cría Macho de 2 meses	Criollo	20
09B305	Criollo	Toro de 3 años	Criollo	300
09B307	Criollo	Vaquilla de 8 meses	Criollo	180
09B308	Criollo	Vacona de Fierro	Criollo	150
09B310	Criollo	Vaca de 3 años	Criollo	320
19B103	Holstein	Torete de 16 meses	Puro	600
19B105	Holstein	Toro de 4 años	Puro	1200
19B110	Holstein	Vaca de 4 años	Puro	1000
19B201	Holstein	Cría macho de 4 meses	Cruzado	400
19B204		Torejón de 4 años	Cruzado	300
19B205	Holstein	Cría hembra de 4 meses	Cruzado	400
19B209		Vacona Fierro de 24 meses	Cruzado	600
19B210	Holstein	Vaca de 4 años	Cruzado	800
19B301	Criollo	Cría macho de 4 meses	Criollo	80
19B302	Criollo	Torillo de 8 meses	Criollo	150
19B304	Criollo	Torejón de 2 años	Criollo	220
19B307	Criollo	Vaquilla de 10 meses	Criollo	180
19B309	Holstein	Vacona Fierro de 24 meses	Criollo	250
19B310	Criollo	Vaca de 4 años	Criollo	400
29B105	Holstein	Toro de 5 años	Puro	1100
29B201	Holstein	Cría macho de 6 meses	Cruzado	400
29B202	Holstein	Torillo de 12 meses	Cruzado	600
29B205	Holstein	Toro de 5 años	Cruzado	800
29B206	Holstein	Cría hembra de 6 meses	Cruzado	600
29B207	Holstein	Vaquilla de 12 meses	Cruzado	700
29B210	Holstein	Vaca de 5 años	Cruzado	900
29B301	Criollo	Cría macho de 6 meses	Criollo	200
29B302	Criollo	Torillo de 12 meses	Criollo	300
29B303	Criollo	Torete de 18 meses	Criollo	350
29B305	Criollo	Toro de 5 años	Criollo	400
29B306	Criollo	Cría hembra de 6 meses	Criollo	250
29B307	Criollo	Vaquilla de 12 meses	Criollo	300
29B308	Criollo	Vacona Fierro de 18 meses	Criollo	400
29B310	Criollo	Vaca de 5 años	Criollo	450
39B110	Holstein	Vaca de 6 años	Puro	1000
39B210	Holstein	Vaca de 6 años	Cruzado	800
39B305	Criollo	Toro de 6 años	Criollo	450
39B311	Criollo	Buey de 6 años	Criollo	450
59B110	Holstein	Vaca de 8 años	Puro	1000
59B210		Vaca de 8 años	Cruzado	700
09B201		Cría macho de 2 meses	Cruzado	60
09B211	Jersey	Vaca de 3 años	Cruzado	1000
09B255	Jersey	Toro de 3 años	Cruzado	900
19B299	Jersey	Vacona Fierro de 24 meses	Cruzado	650
19B211	Jersey	Vaca de 4 años	Cruzado	900
49B310	Criollo	Vaca de 7 años	Criollo	300
49B210	Holstein	Vaca de 7 años	Cruzado	800
19B202	Holstein	Torillo de 8 meses	Cruzado	300

CUADRO ANEXO N. 7
SISTEMA DE CATASTRO RURAL DEL CANTÓN GIRÓN.
Valoración de otros semovientes.

Código	Descripción	Valor comercial Medio (US$)
01CB03	Trucha de 6 meses con peso de ½ lb.	1
09P202	Lechoncito lechón de 6 meses.	100
09P301	Lechoncito lechón de 2 meses.	20
19A103	Gallina de 10 meses pura.	10
19A303	Gallina de 10 meses criolla.	8
19P303	Marrano de 12 meses criolla.	120
29A301	Pollo de carne de 3 meses criollo.	3
09E104	Caballo árabe de 3 años.	8000
09E114	Caballo de paso peruano de 3 años.	3000

CUADRO ANEXO N.8
SISTEMA DE CATASTRO RURAL DEL CANTÓN GIRÓN:
Valoración de cultivos y plantaciones.

Código	Descripción	Valor comercial Medio (US$)
06BN27	Plantación de algarrobo	4000
07BA12	Plantación de pino	1600
07BA08	Plantación de eucalipto	1600
03FR18	Plantación de limón dulce	500
02PO01	Cultivo de caña de azúcar	1080
01GO07	Cultivo de maíz	400
01GO11	Cultivo de frejol	2400
01HO23	Cultivo de vainitas	1500
01FO03	Cultivo de melón	2500
01GO01	Cultivo de avena	600
03FR27	Cultivo de Naranjilla	2000
01GO14	Cultivo de Lenteja	1800

ANEXO 9.- TABLA DE INCREMENTO DE AVALÚOS POR POLÍGONO.

PORCENTAJES DE INCREMENTO EN POLÍGONOS DE LA PARROQUIA LA ASUNCIÓN
(En base al avalúo predial 2024-2025)

POLÍGONO	% DE INCREMENTO
51002001001	15%
51002001003	15%
51002001004	15%
51002001005	15%
51002001006	15%
51002001007	15%
51002002001	15%
51002002002	15%
51002002003	15%
51002002004	15%
51002003001	15%
51002003002	15%

POLÍGONO	% DE INCREMENTO
51002003003	15%
51002003004	15%
51002003005	15%
51002004001	15%
51002004002	15%
51002004003	15%
51002004004	15%
51002005001	15%
51002005002	15%
51003001001	15%
51003001002	15%

POLÍGONO	% DE INCREMENTO
51003001003	15%
51003002001	15%
51003002002	15%
51003002003	15%
51003002004	15%
51003003001	15%
51003003002	15%
51003004001	15%
51003006001	15%
51003006002	15%
51003007001	15%

PORCENTAJES DE INCREMENTO EN POLÍGONOS DE LA PARROQUIA SAN GERARDO
(En base al avalúo predial 2024-2025)

POLÍGONO	% DE INCREMENTO
52002001001	0%
52002001002	0%
52002001003	0%
52002001004	0%
52002002001	0%
52002002002	0%
52002002003	0%

POLÍGONO	% DE INCREMENTO
52002002004	0%
52002002005	0%
52002002006	0%
52002002007	0%
52002003001	0%
52002003002	0%
52002003003	0%

POLÍGONO	% DE INCREMENTO
52002003004	0%
52002003005	0%
52002004001	0%
52002004002	0%
52002004003	0%
52002004004	0%

PORCENTAJES DE INCREMENTO EN POLÍGONOSDE LA PARROQUIA GIRÓN

(En base al avalúo predial 2024-2025)

POLÍGONO	% DE INCREMENTO
50002001001	15%
50002001002	15%
50002001003	15%
50002001004	15%
50002002001	15%
50002002003	15%
50002002004	15%
50002002006	15%
50002003001	15%
50002003002	15%
50002003003	15%
50002003004	15%
50002003005	15%
50002003006	15%
50002003007	15%
50002004001	15%
50002004002	15%
50002004003	15%
50002004004	15%
50002004005	15%
50002004006	15%
50002004007	15%
50002005001	15%
50002006001	15%
50002006002	15%
50002006003	15%
50002006004	15%
50002006005	15%
50002007001	15%
50002007002	15%
50002007003	15%
50002007004	15%
50002007005	15%
50003001001	15%
50003001003	15%
50003002001	15%
50003002002	15%
50003002003	15%
50003002004	15%
50003002007	15%

POLÍGONO	% DE INCREMENTO
50003006001	15%
50003006002	15%
50003006003	15%
50003006004	15%
50003006005	15%
50003006006	15%
50003006007	15%
50003007001	15%
50003007002	15%
50003007003	15%
50003007004	15%
50003008001	15%
50003008002	15%
50003008003	15%
50003008004	15%
50003008005	15%
50003008006	15%
50003008007	15%
50003009001	15%
50003009002	15%
50003009003	15%
50003009004	15%
50003009005	15%
50003009006	15%
50004001001	15%
50004001002	15%
50004001003	15%
50004002001	15%
50004002002	15%
50004002003	15%
50004002004	15%
50004002005	15%
50004002006	15%
50004003001	15%
50004003002	15%
50004005001	15%
50004005002	15%
50004005003	15%
50004005004	15%

POLÍGONO	% DE INCREMENTO
50004005005	15%
50004006001	15%
50004006002	15%
50004006003	15%
50005001001	15%
50005001003	15%
50005001004	15%
50005001005	15%
50005001006	15%
50005002001	15%
50005002002	15%
50005002003	15%
50005002005	15%
50005003001	15%
50005003002	15%
50005003003	15%
50005003004	15%
50005003005	15%
50005003006	15%
50005004001	15%
50005004002	15%
50005004003	15%
50005004004	15%
50005004005	15%
50005005001	15%
50005005002	15%
50005005003	15%
50005006001	15%
50005006002	15%
50005006003	15%
50005006004	15%
50005006005	15%
50005006006	15%
50005007001	15%
50005007002	15%
50005007003	15%
50005008001	15%
50005008002	15%
50005008003	15%

ANEXO 10.- TABLA DE POLIGONOS DE LA ZONA DE SILVAN.

SILVAN	% DE INCREMENTO
50003001002	0%
50003002005	0%
50003002006	0%
50003003001	0%
50003003002	0%
50003005001	0%
50003009007	0%
50004002007	0%
50004002008	0%
50004003003	0%
50004003004	0%
50004004001	0%
50004004002	0%

ANEXO 11.- TABLAS DE PRECIOS POR MANZANA.

PRECIOS POR MANZANA
CUADRO DE VALORES DE SUELO ZONA URBANA PARROQUIA LA ASUNCIÓN

MANZANA	MAX.	MIN.
51004001001	30.00	18.00
51004001002	30.00	18.00
51004001003	30.00	30.00
51004001004	30.00	30.00
51004001005	30.00	30.00
51004001006	30.00	18.00
51004001007	30.00	18.00
51004001008	18.00	18.00
51004002001	21.60	18.00

MANZANA	MAX.	MIN.
51004002002	30.00	18.00
51004002003	24.00	18.00
51004002004	30.00	24.00
51004003001	28.80	18.00
51004003002	28.80	18.00
51004003003	24.00	9.60
51004003004	24.00	9.60
51004003005	18.00	18.00

MANZANA	MAX.	MIN.
51004004001	18.00	9.60
51004004002	18.00	9.60
51004004003	9.60	9.60
51004004004	9.60	9.60
51004004005	18.00	9.60
51004005001	9.60	9.60
51004005002	18.00	9.60
51004005003	18.00	9.60

PRECIOS POR MANZANA
CUADRO DE VALORES DE SUELO ZONA URBANA PARROQUIA SAN GERARDO

MANZANA	MAX.	MIN.
52003001001	9.60	9.60
52003001002	18.00	9.60
52003001004	28.80	18.00
52003001005	28.80	18.00
52003001006	18.00	9.60
52003001007	9.60	9.60
52003001008	18.00	18.00
52003001009	18.00	18.00
52003001010	9.60	9.60
52003001011	9.60	9.60

MANZANA	MAX.	MIN.
52003002001	28.80	18.00
52003002002	28.80	18.00
52003002003	18.00	9.60
52003002004	28.80	18.00
52003002005	28.80	18.00
52003002006	18.00	9.60
52003002007	21.60	9.60
52003002008	28.80	28.80
52003002009	28.80	28.80
52003002010	18.00	9.60

MANZANA	MAX.	MIN.
52003002011	9.60	9.60
52003002012	9.60	9.60
52003003001	18.00	9.60
52003003002	18.00	9.60
52003003003	9.60	9.60
52003003004	9.60	9.60
52003003005	9.60	9.60
52003003006	18.00	9.60
52003003007	18.00	18.00
52003003008	9.60	9.60

PRECIOS POR MANZANA
CUADRO DE VALORES DE SUELO ZONA URBANA PARROQUIA GIRÓN

MANZANA	MAX.	MIN.
50001001001	130.68	130.68
50001001002	122.76	122.76
50001001003	122.76	122.76
50001001004	122.76	122.76
50001001005	161.04	122.76
50001001006	130.68	125.40
50001001007	130.68	125.40
50001001008	130.68	122.76
50001001009	204.60	138.60
50001001010	165.00	151.80
50001001011	198.00	178.20
50001001012	204.60	184.80
50001001013	171.60	165.00
50001001014	211.20	138.60
50001001015	204.60	145.20
50001001016	191.40	138.60
50001001017	184.80	39.60
50001001018	198.00	198.00
50001001019	237.60	237.60
50001001020	277.20	211.20
50001001021	213.84	204.60
50001001022	198.00	171.60
50001001023	204.60	184.80
50001001024	204.60	171.60
50001001025	198.00	165.00
50001001026	213.84	184.80
50001001027	250.80	191.40
50001001028	320.76	320.76
50001001029	277.20	277.20
50001001030	277.20	178.20
50001001031	204.60	178.20
50001001032	178.20	39.60
50001001033	168.96	39.60
50001001034	178.20	165.00
50001001035	178.20	165.00
50001001036	191.40	165.00
50001001037	178.20	165.00
50001001038	198.00	171.60
50001001039	198.00	122.76
50001001040	145.20	122.76
50001001041	151.80	125.40
50001001042	151.80	130.68
50001001043	151.80	130.68
50001001044	145.20	130.68
50001001045	130.68	122.76
50001002001	151.80	151.80
50001002002	122.76	122.76
50001002003	122.76	122.76
50001002004	122.76	122.76
50001002005	122.76	72.60
50001002006	122.76	39.60
50001002007	118.80	72.60
50001002008	122.76	72.60
50001002010	151.80	72.60
50001002017	72.60	72.60
50001003001	66	36
50001003002	158.40	72.60
50001003003	204.60	72.60
50001003004	204.60	60.72
50001003005	198.00	126.72
50001003006	72.60	72.60
50001003007	72.60	72.60
50001003008	72.60	72.60
50001003009	72.60	39.60
50001003010	72.60	72.60
50001003011	72.60	72.60
50001003012	72.60	72.60
50001003013	72.60	72.60
50001003014	178.20	60.72
50001003015	150.00	55.20
50001003016	39.60	39.60
50001003017	150.00	55.20
50001003016	150.00	55.20
50001003018	150.00	55.20
50001003016	150.00	55.20
50001003019	150.00	55.20
50001003016	150.00	55.20
50001003020	150.00	55.20
50002001001	52.80	39.60
50002001002	52.80	52.80
50002001003	52.80	39.60
50002001004	52.80	39.60
50002001005	52.80	39.60
50002001006	52.80	39.60
50002001007	52.80	39.60
50002001008	52.80	39.60
50002001009	52.80	39.60
50002001010	52.80	39.60
50002001011	52.80	39.60
50002001012	52.80	39.60
50002001013	52.80	39.60
50002001014	52.80	39.60
50002001015	52.80	39.60
50002002001	151.80	125.40
50002002002	151.80	151.80
50002002003	151.80	125.40
50002002004	114.00	36.00
50002002005	66.00	36.00
50002002006	72.60	60.72
50002002007	72.60	60.72
50002002008	60.72	60.72
50002002009	55.20	48.00
50002002010	72.60	39.60
50002002011	125.40	39.60
50002002012	125.40	39.60
50002002013	151.80	112.20
50002002014	112.20	39.60
50002002015	151.80	59.40
50002002016	55.20	48.00
50002002017	55.20	48.00
50002002018	55.20	48.00
50002002019	55.20	48.00
50002002020	55.20	48.00
50002002021	55.20	48.00
50002003001	112.20	112.20
50002003002	72.60	72.60
50002003003	66.00	52.80
50002003005	72.60	46.20
50002003006	59.40	46.20
50002003007	72.60	72.60
50002003008	72.60	46.20
50002003009	85.80	46.20
50002003010	85.80	72.60
50002003011	112.20	112.20
50002003012	112.20	112.20
50002003013	112.20	112.20
50002003018	72.60	72.60
50002003019	72.60	72.60
50002003020	72.60	72.60
50002003021	72.60	72.60
50002003022	112.20	112.20
50002003023	112.20	112.20
50002003026	112.20	112.20
50002003027	122.76	122.76
50002003029	122.76	122.76
50002003030	122.76	122.76
50002003031	122.76	122.76
50002003032	72.60	72.60
50002003033	72.60	72.60
50002003034	72.60	72.60
50002003035	72.60	72.60
50002003036	72.60	72.60
50002003037	72.60	72.60
50002003038	72.60	72.60
50002003039	72.60	72.60
50002003040	72.60	72.60
50002003041	72.60	72.60
50002003042	122.76	72.60
50002003043	125.40	122.76
50002003044	122.76	72.60
50002003045	72.60	72.60

ANEXO 12.-

MAPAS DE PRECIOS POR MANZANA DE LAS ÁREAS URBANAS DE:

8.1.- LA ASUNCIÓN

8.2.- SAN GERARDO

8.3.- GIRÓN

ANEXO 13.-

MAPA DE CLASES AGROLÓGICAS DEL CANTÓN GIRÓN.

ANEXO 14.-

MAPA DE ZONAS GEOGRÁFICAS HOMOGÉNEAS DEL CANTÓN GIRÓN.



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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

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

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