

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el *“Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”*

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”*

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

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

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

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

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

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que el artículo 55 del 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 dispone que al concejo municipal le corresponde:

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. 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 del COOTAD determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

Que, el COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, 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 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 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

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

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

Expide:

La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2020-2021

CAPITULO I DEFINICIONES

Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Art. 2.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 3.- DEL CATASTRO. - Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 5. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

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

Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

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

DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones; para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constata la instalación de tales redes.

El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal de PUERTO QUITO y el Recinto LA ABUNDANCIA, por su cobertura y radios de

influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones.

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

Art. 7. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Municipio del GAD cantonal de Puerto Quito, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DE TRIBUTO Y RECLAMOS

Art. 8. –VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 9. – NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de PUERTO QUITO

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo VII, Sección Quinta de la misma ley.”

CAPÍTULO III

OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 13. – VALOR DE LA TRANSACCIÓN. - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADM, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Art. 14. – De la información remitida por las Instituciones Financieras. – Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

Art. 15. – De la sistematización de la información. - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

Art. 16. – Establecimiento de valor de la propiedad. - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

Art. 17. – De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad. –

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%
DE 100001	A 500000	75%
DE 500001	A 1'000000	80%
DE 1'000001	A Más	90%

Art. 18. – De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca. – Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

Art. 19. – De la actualización de los avalúos catastrales. - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección/ Jefatura/ Unidad de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

Art. 20. – Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral. - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

Art. 21. – AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA. – Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por el gobierno autónomo descentralizado municipal.

CAPÍTULO IV

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 22. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 23. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Atr.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 24. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base del catastro urbano la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 25. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 26. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 27. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 28. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 29. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 30.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 31.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Art. 32.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 33. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a.-) Valor de predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

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

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

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

**GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO DE PTO QUITO
MATRIZ PRECIOS
SECTORES HOMOGENEOS**

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO	LIMITE INFERIOR
1	9.890	100	9.607
2	9.650	85	9.340
3	9.220	65	8.870
4	8.840	50	7.150
5	6.960	35	5.300
6	5.230	25	3.090
7	2.700	20	1.980
8	1.870	3	0.820

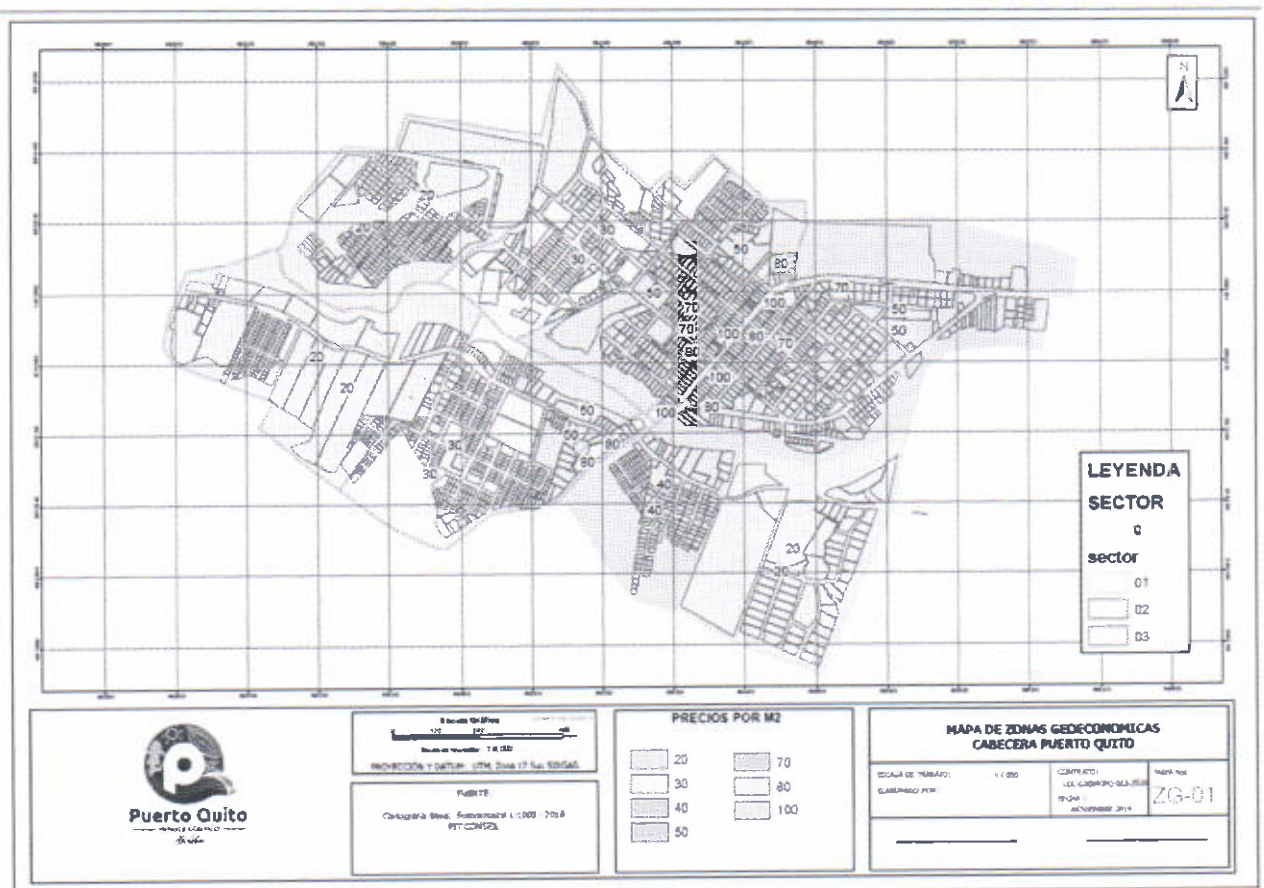
GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DE PTO QUITO

MATRIZ PRECIOS

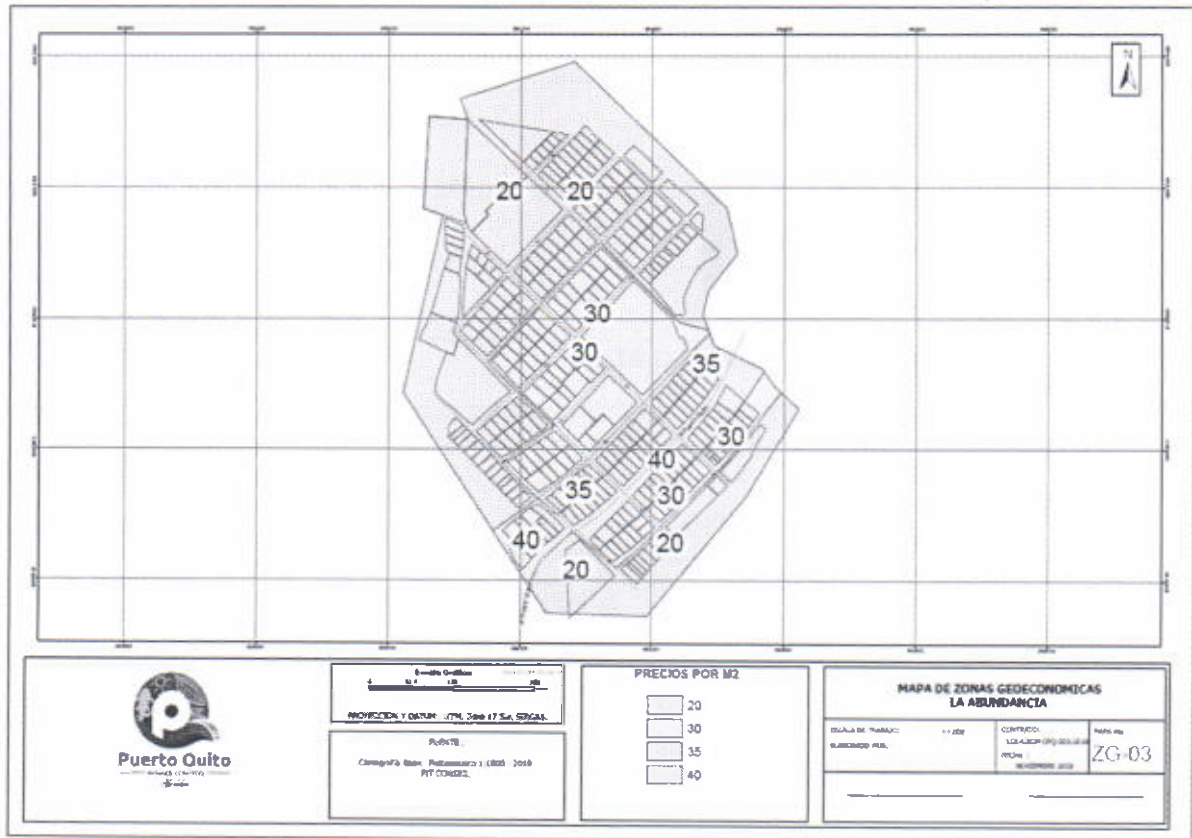
LA ABUNDANCIA

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	PRECIO 1	LIMITE INFERIOR
1	9.500	45	8.090
2	8.070	35	6.180
3	5.680	18	4.720
4	3.740	10	1.280

PLANO DEL VALOR DEL SUELO PUERTO QUITO



PLANO DEL VALOR DEL SUELO LA ABUNDANCIA



FACTORES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

DESCRIPCIÓN TERRENO

2. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO

Descripción	Valor
Seco	1.0000
Inundable	0.9800
Canagoso	0.9300
Húmedo	0.9500

3. TOPOGRAFÍA

Descripción	Valor
A nivel	1.0000
Bajo nivel	0.9300
Sobre nivel	0.9300
Accidentado	0.9800

4. LOCALIZACIÓN

Descripción	Valor
Esquinero	1.0000
Intermedio	0.9900
Interior	0.9500
En cabecera	1.0000

5. FORMA

Descripción	Valor
Regular	1.0000
Irregular	0.9700
Muy Irregular	0.9400

Escarpado Hacia	0.9500	En pasaje	0.9700
Escarpado Hacia	0.9500	Manzanero	1.0000

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

1. VIAS		2. SERVICIOS BÁSICOS		5. OTROS	
Descripción	Valor	Descripción	Valor	Descripción	Valor
Tierra	0.8800	0 Indicadores	0.8800	5 Indicadores	1.0000
Lastre	0.9200	1 Indicador	0.9200	4 Indicadores	0.9860
Piedra	0.9500	2 Indicadores	0.9600	3 Indicadores	0.9720
Adoquin	1.0000	3 Indicadores	1.0000	2 Indicadores	0.9580
Asfalto	1.0000			1 Indicador	0.9440
Hormigón	1.0000			0 Indicadores	0.9300

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

Por lo que, para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o determinación del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Como información de la propiedad se valorará Otras inversiones como; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además,

se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 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 este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factor 1 piso 27.0375
 Más de 1 piso 26.1450

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2.1076	Madera Común	0.215	Pozo Ciego	0.108
Pilotes	1.413	Caña	0.076	Canalización Aguas Servidas	0.062
Hierro	0.9531	Madera Fina	1.423	Canalización Aguas Lluvias	0.062
Madera Común	0.6368	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.353	Canalización Combinado	0.183
Caña	0.4677	Tierra	0		
Madera Fina	0.53	Mármol	3.085	Baños	
Bloque	0.4694	Marmeton (Terrazo)	2.16	No tiene	0
Ladrillo	0.4694	Marmolina	1.337	Letrina	0.053
Piedra	0.5187	Baldosa Cemento	0.493	Baño Común	0.071
Adobe	0.4694	Baldosa Cerámica	0.728	Medio Baño	0.103
Tapial	0.4694	Parquet	1.711	Un Baño	0.121
		Vinyl	0.484	Dos Baños	0.166
Vigas y Cadenas		Duela	0.583	Tres Baños	0.322
No tiene	0	Tablon / Gress	1.711	Cuatro Baños	0.497
Hormigón Armado	0.7719	Tabla	0.217	+ de 4 Baños	0.653
Hierro	0.4293	Azulejo	0.649		
Madera Común	0.2972	Cemento Alisado	0.353	Eléctricas	
Caña	0.1153			No tiene	0
Madera Fina	0.617	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0.434
		No tiene	0	Tubería Exterior	0.465
Entre Pisos		Madera Común	0.944	Empotradas	0.488
No Tiene	0	Caña	0.38		
Hormigón Armado(Losa)	0.4288	Madera Fina	3.679		
Hierro	0.2449	Arena-Cemento (Enlucido)	0.419		
Madera Común	0.1255	Tierra	0.237		
Caña	0.0449	Marmol	2.995		
Madera Fina	0.422	Marmeton	2.115		
Madera y Ladrillo	0.1642	Marmolina	1.235		
Bóveda de Ladrillo	0.1515	Baldosa Cemento	0.668		
Bóveda de Piedra	0.6378	Baldosa Cerámica	1.224		
		Azulejo	2.337		
Paredes		Grañado	1.123		
No tiene	0	Champiado	0.634		
Hormigón Armado	0.9314	Piedra o Ladrillo Hormamental	2.957		

Madera Común	1.0297
Caña	0.3834
Madera Fina	1.341
Bloque	0.7385
Ladrillo	1.2306
Piedra	0.6847
Adobe	0.5066
Tapial	0.5066
Bahareque	0.409
Fibro-Cemento	0.7011

Escalera

No Tiene	0
Hormigón Armado	0.0459
Hormigón Ciclopeo	0.0851
Hormigón Simple	0.0276
Hierro	0.036
Madera Común	0.034
Caña	0.0251
Madera Fina	0.089
Ladrillo	0.0181
Piedra	0.01

Cubierta

No Tiene	0
Hormigón Armado (Losa)	2.0372
Hierro (Vigas Metálicas)	1.2442
Estereoestructura	11.858
Madera Común	0.7862
Caña	0.2133
Madera Fina	1.0309

Revestimiento Exterior

No tiene	0
Madera Común	0.438
Madera Fina	0.824
Arena-Cemento (Enlucido)	0.195
Tierra	0.11
Marmol	1.191
Marmetón	1.191
Marmolina	1.191
Baldosa Cemento	0.223
Baldosa Cerámica	0.406
Grafiado	0.522
Champiado	0.209
Aluminio	2.489
Piedra o Ladrillo Hornamental	0.707
Cemento Allsado	2.538

Revestimiento Escalera

No tiene	0
Madera Común	0.016
Caña	0.015
Madera Fina	0.03
Arena-Cemento	0.007
Tierra	0.004
Marmol	0.043
Marmetón	0.043
Marmolina	0.043
Baldosa Cemento	0.012
Baldosa Cerámica	0.062
Grafiado	0.353
Champiado	0.353
Piedra o Ladrillo hornamental	0.049

Tumbados

No tiene	0
Madera Común	0.436
Caña	0.161
Madera Fina	2.464
Arena-Cemento	0.275
Tierra	0.159
Grafiado	0.4
Champiado	0.399
Fibro Cemento	0.663
Fibra Sintética	1.157
Estuco	0.654

Cubierta

No Tiene	0
Arena-Cemento	0.308

Baldosa Cemento	0.478
Baldosa Cerámica	0.066
Azulejo	0.649
Fibro Cemento	0.714
Teja Común	0.785
Teja Vidriada	1.233
Zinc	0.419
Polietileno	0.817
Domos / Traslúcido	0.817
Ruberoy	0.817
Paja-Hojas	0.144
Cady	0.117
Tejuelo	0.406
Puertas	
No tiene	0
Madera Común	0.622
Caña	0.015
Madera Fina	1.313
Aluminio	1.025
Enrollable	0.779
Hierro-Madera	0.066
Madera Malla	0.03
Tol Hierro	1.117
Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.275
Madera Común	0.171
Madera Fina	0.601
Aluminio	0.687
Enrollable	0.237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0.067
Cubre Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.183
Madera Común	0.089
Caña	0
Madera Fina	0.518
Aluminio	0.414
Enrollable	0.514
Madera Malla	0.021
Closets	
No tiene	0
Madera Común	0.322
Madera Fina	0.743
Aluminio	0.773
Tol Hierro	0.446

FACTORES DE DEPRECIACION DE EDIFICACION URBANO-RURAL

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.9	0.92	0.88	0.88
7-8	0.9	0.9	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.8	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.8	0.79	0.7	0.8	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.6	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.7	0.7	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.5	0.5	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.3
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.4	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.3	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
55-56	0.46	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
53-54	0.45	0.43	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.4	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.3	0.21	0.21
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.2	0.2
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.2	0.2
77-80	0.4	0.36	0.33	0.28	0.27	0.2	0.2
81-84	0.4	0.36	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
85-88	0.4	0.35	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
89	0.4	0.35	0.32	0.28	0.25	0.2	0.2

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

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

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

Art. 34. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 35. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza. en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 36. – ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 37. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa 1.0/oo (UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 38. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Art. 39. - LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 40. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 41. - EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio al 31 de diciembre del año fiscal, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

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

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

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

CAPITULO VI

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 42. OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 43. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1.- - El impuesto a la propiedad rural

Art. 44.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 45. - EXISTENCIA DEL 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
- 07.-) Gastos e Inversiones

Art. 46. -VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores similares u homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y

clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

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

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrogeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

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

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.1

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.3	17250	15589	13929	12268	10607	8947	8589	8231	7873	7515	7158	6800	6442	6442
2	84	1.15	15252	13784	12316	10848	9379	7911	7595	7278	6962	6645	6329	6012	5696	5696
3	73	1	13255	11979	10703	9427	8151	6875	6600	6325	6050	5775	5500	5225	4950	4950
4	62	0.85	11258	10174	9090	8006	6923	5839	5605	5372	5138	4905	4671	4438	4204	4204
5	51	0.7	9260	8369	7477	6586	5695	4803	4611	4419	4227	4035	3842	3650	3458	3458
6	40	0.55	7263	6564	5865	5165	4466	3767	3616	3466	3315	3164	3014	2863	2712	2712
7	29	0.4	5266	4759	4252	3745	3238	2731	2622	2513	2403	2294	2185	2076	1966	1966
8	18	0.25	3268	2954	2639	2324	2010	1695	1627	1560	1492	1424	1356	1288	1221	1221

Valor promedio base investigado: **5 500**
Superficie Predominante de zona: **20.0000 - 50.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.2

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.3	12232	11054	9877	8699	7522	6344	6090	5837	5583	5329	5075	4822	4568	4568
2	84	1.15	10815	9774	8733	7692	6651	5610	5385	5161	4936	4712	4488	4263	4039	4039
3	73	1	9399	8494	7589	6685	5780	4875	4680	4485	4290	4095	3900	3705	3510	3510
4	62	0.85	7983	7214	6446	5677	4909	4140	3975	3809	3644	3478	3312	3147	2981	2981
5	51	0.7	6566	5934	5302	4670	4038	3406	3270	3133	2997	2861	2725	2588	2452	2452
6	40	0.55	5150	4654	4159	3663	3167	2671	2564	2458	2351	2244	2137	2030	1923	1923
7	29	0.4	3734	3374	3015	2656	2296	1937	1859	1782	1704	1627	1549	1472	1394	1394
8	18	0.25	2318	2094	1871	1648	1425	1202	1154	1106	1058	1010	962	914	865	865

Valor promedio base investigado: **3 900**
Superficie Predominante de zona: **20.0000 - 50.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.3

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.3	9409	8503	7597	6692	5786	4880	4685	4490	4295	4099	3904	3709	3514	3514
2	84	1.15	8319	7519	6718	5917	5116	4315	4142	3970	3797	3625	3452	3279	3107	3107
3	73	1	7230	6534	5838	5142	4446	3750	3600	3450	3300	3150	3000	2850	2700	2700
4	62	0.85	6141	5549	4958	4367	3776	3185	3058	2930	2803	2675	2548	2421	2293	2293
5	51	0.7	5051	4565	4079	3592	3106	2620	2515	2410	2305	2201	2096	1991	1886	1886
6	40	0.55	3962	3580	3199	2818	2436	2055	1973	1890	1808	1726	1644	1562	1479	1479
7	29	0.4	2872	2596	2319	2043	1766	1490	1430	1371	1311	1251	1192	1132	1073	1073
8	18	0.25	1783	1611	1440	1268	1096	925	888	851	814	777	740	703	666	666

Valor promedio base investigado: **3 000**
Superficie Predominante de zona: **20.0000 - 50.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.4

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00 - 0.05	0.05 - 0.10	0.10 - 0.15	0.10 - 0.20	0.20 - 0.25	0.25 - 0.50	0.50 - 1.00	1.00 - 5.00	5.00 - 10.00	10.00 - 20.00	20.00 - 50.00	50.00 - 100.00	100.00 - 500.00	500.00 -
			1	0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	130137	100205	70274	40342	10411	3904	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1.15	115068	88603	62137	35671	9205	3452	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	100000	77000	54000	31000	8000	3000	0	0	0	0	0	0	0	0
4	62	0.85	84932	65397	45863	26329	6795	2548	0	0	0	0	0	0	0	0
5	50	0.68	68493	52740	36986	21233	5479	2055	0	0	0	0	0	0	0	0
6	42	0.58	57534	44301	31069	17836	4603	1726	0	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0.4	39726	30589	21452	12315	3178	1192	0	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0.25	24658	18986	13315	7644	1973	740	0	0	0	0	0	0	0	0

Valor promedio base investigado: **100 000.00**
 Superficie Predominante de zona: **0.0000 - 0.0500**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.5

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00 - 0.05	0.05 - 0.10	0.10 - 0.15	0.15 - 0.20	0.20 - 0.25	0.25 - 0.50	0.50 - 1.00	1.00 - 5.00	5.00 - 10.00	10.00 - 20.00	20.00 - 50.00	50.00 - 100.00	100.00 - 500.00	500.00 -
			1	0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	91096	70144	49192	28240	7288	2733	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1.15	80548	62022	43496	24970	6444	2416	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	70000	53900	37800	21700	5600	2100	0	0	0	0	0	0	0	0
4	62	0.85	59452	45778	32104	18430	4756	1784	0	0	0	0	0	0	0	0
5	50	0.68	47945	36918	25890	14863	3836	1438	0	0	0	0	0	0	0	0
6	42	0.58	40274	31011	21748	12485	3222	1208	0	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0.4	27808	21412	15016	8621	2225	834	0	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0.25	17260	13290	9321	5351	1381	518	0	0	0	0	0	0	0	0

Valor promedio base investigado: **70 000.00**
 Superficie Predominante de zona: **0.0000 - 0.0500**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.6

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00 - 0.05	0.05 - 0.10	0.10 - 0.15	0.15 - 0.20	0.20 - 0.25	0.25 - 0.50	0.50 - 1.00	1.00 - 5.00	5.00 - 10.00	10.00 - 20.00	20.00 - 50.00	50.00 - 100.00	100.00 - 500.00	500.00 -
			1	0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	78082	60123	42164	24205	6247	2342	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1.15	69041	53162	37282	21403	5523	2071	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	60000	46200	32400	18600	4800	1800	0	0	0	0	0	0	0	0
4	62	0.85	50959	39238	27518	15797	4077	1529	0	0	0	0	0	0	0	0
5	50	0.68	41096	31644	22192	12740	3288	1233	0	0	0	0	0	0	0	0
6	42	0.58	34521	26581	18641	10701	2762	1036	0	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0.4	23836	18353	12871	7389	1907	715	0	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0.25	14795	11392	7989	4586	1184	444	0	0	0	0	0	0	0	0

Valor promedio base investigado: **60 000.00**
 Superficie Predominante de zona: **0.0000 - 0.0500**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.7

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			1	0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	48151	37076	26001	14927	3852	1445	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1.15	42575	32783	22991	13198	3406	1277	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	37000	28490	19980	11470	2960	1110	0	0	0	0	0	0	0	0
4	62	0.85	31425	24197	16969	9742	2514	943	0	0	0	0	0	0	0	0
5	50	0.68	25342	19514	13685	7856	2027	760	0	0	0	0	0	0	0	0
6	42	0.58	21288	16392	11495	6599	1703	639	0	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0.4	14699	11318	7937	4557	1176	441	0	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0.25	9123	7025	4927	2828	730	274	0	0	0	0	0	0	0	0

Valor promedio base investigado: **37 000.00**
 Superficie Predominante de zona: **0.0000 - 0.0500**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.8

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			1	0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	156164	120247	84329	48411	12493	4685	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1.15	138082	106323	74564	42805	11047	4142	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	120000	92400	64800	37200	9600	3600	0	0	0	0	0	0	0	0
4	62	0.85	101918	78477	55036	31595	8153	3058	0	0	0	0	0	0	0	0
5	50	0.68	82192	63288	44384	25479	6575	2466	0	0	0	0	0	0	0	0
6	42	0.58	69041	53162	37282	21403	5523	2071	0	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0.4	47671	36707	25742	14778	3814	1430	0	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0.25	29589	22784	15978	9173	2367	888	0	0	0	0	0	0	0	0

Valor promedio base investigado: **120 000.00**
 Superficie Predominante de zona: **0.0000 - 0.0500**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.9

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			1.46	1.23	1	0.77	0.54	0.49	0.44	0.39	0.34	0.29	0.24	0.19	0.14	0.14
1	95	1.3	114312	96197	78082	60123	42164	38260	34356	30452	26548	22644	18740	14836	10932	10932
2	84	1.15	101076	85059	69041	53162	37282	33830	30378	26926	23474	20022	16570	13118	9666	9666
3	73	1	87840	73920	60000	46200	32400	29400	26400	23400	20400	17400	14400	11400	8400	8400
4	62	0.85	74604	62781	50959	39238	27518	24970	22422	19874	17326	14778	12230	9682	7134	7134
5	50	0.68	60164	50630	41096	31644	22192	20137	18082	16027	13973	11918	9863	7808	5753	5753
6	42	0.58	50538	42529	34521	26581	18641	16915	15189	13463	11737	10011	8285	6559	4833	4833
7	29	0.4	34895	29365	23836	18353	12871	11679	10488	9296	8104	6912	5721	4529	3337	3337
8	18	0.25	21659	18227	14795	11392	7989	7249	6510	5770	5030	4290	3551	2811	2071	2071

Valor promedio base investigado: **60 000.00**
 Superficie Predominante de zona: **0.1000 - 0.1500**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.1

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.53	17356	15685	14014	12344	10673	9002	8642	8282	7922	7562	7202	6842	6481	6481
2	84	1.35	15346	13869	12392	10914	9437	7960	7641	7323	7005	6686	6368	6049	5731	5731
3	73	1.18	13337	12053	10769	9485	8201	6917	6641	6364	6087	5811	5534	5257	4980	4980
4	62	1	11327	10237	9146	8056	6965	5875	5640	5405	5170	4935	4700	4465	4230	4230
5	51	0.82	9317	8420	7523	6627	5730	4833	4639	4446	4253	4059	3866	3673	3480	3480
6	40	0.65	7308	6604	5901	5197	4494	3790	3639	3487	3335	3184	3032	2881	2729	2729
7	29	0.47	5298	4788	4278	3768	3258	2748	2638	2528	2418	2308	2198	2088	1979	1979
8	18	0.29	3288	2972	2655	2339	2022	1706	1637	1569	1501	1433	1365	1296	1228	1228

Valor promedio base investigado: **4 700.00**
 Superficie Predominante de zona: **20.0000 - 50.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.2

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.53	14032	12682	11331	9980	8629	7278	6987	6696	6405	6114	5823	5531	5240	5240
2	84	1.35	12408	11213	10019	8824	7630	6435	6178	5921	5663	5406	5148	4891	4634	4634
3	73	1.18	10783	9745	8707	7669	6631	5593	5369	5145	4922	4698	4474	4250	4027	4027
4	62	1	9158	8276	7395	6513	5632	4750	4560	4370	4180	3990	3800	3610	3420	3420
5	51	0.82	7533	6808	6083	5358	4632	3907	3751	3595	3438	3282	3126	2970	2813	2813
6	40	0.65	5908	5340	4771	4202	3633	3065	2942	2819	2697	2574	2452	2329	2206	2206
7	29	0.47	4284	3871	3459	3047	2634	2222	2133	2044	1955	1866	1777	1689	1600	1600
8	18	0.29	2659	2403	2147	1891	1635	1379	1324	1269	1214	1158	1103	1048	993	993

Valor promedio base investigado: **3 800.00**
 Superficie Predominante de zona: **20.0000 - 50.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.3

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.53	12925	11680	10436	9192	7948	6704	6435	6167	5899	5631	5363	5095	4827	4827
2	84	1.35	11428	10328	9228	8128	7028	5927	5690	5453	5216	4979	4742	4505	4268	4268
3	73	1.18	9932	8975	8019	7063	6107	5151	4945	4739	4533	4327	4121	3915	3709	3709
4	62	1	8435	7623	6811	5999	5187	4375	4200	4025	3850	3675	3500	3325	3150	3150
5	51	0.82	6938	6271	5603	4935	4267	3599	3455	3311	3167	3023	2879	2735	2591	2591
6	40	0.65	5442	4918	4394	3870	3346	2823	2710	2597	2484	2371	2258	2145	2032	2032
7	29	0.47	3945	3566	3186	2806	2426	2046	1965	1883	1801	1719	1637	1555	1473	1473
8	18	0.29	2449	2213	1977	1742	1506	1270	1219	1169	1118	1067	1016	965	915	915

Valor promedio base investigado: **3 500.00**
 Superficie Predominante de zona: **20.0000 - 50.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.1

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			2.36	2.13	1.9	1.66	1.43	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.85	0.85
1	95	1.86	19343	17441	15540	13638	11737	9835	9425	9016	8606	8196	7786	7376	6967	6967
2	84	1.65	17103	15422	13740	12059	10378	8696	8334	7972	7609	7247	6885	6522	6160	6160
3	73	1.43	14863	13402	11941	10480	9019	7558	7243	6928	6613	6298	5983	5668	5353	5353
4	62	1.22	12624	11383	10142	8901	7660	6419	6151	5884	5616	5349	5082	4814	4547	4547
5	51	1	10384	9363	8342	7322	6301	5280	5060	4840	4620	4400	4180	3960	3740	3740
6	40	0.78	8144	7344	6543	5742	4942	4141	3969	3796	3624	3451	3278	3106	2933	2933
7	29	0.57	5905	5324	4744	4163	3583	3002	2877	2752	2627	2502	2377	2252	2127	2127
8	18	0.35	3665	3305	2944	2584	2224	1864	1786	1708	1631	1553	1475	1398	1320	1320

Valor promedio base investigado: **4 400.00**
 Superficie Predominante de zona: **10.0000 - 20.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.2

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			2.36	2.13	1.9	1.66	1.43	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.85	0.85
1	95	1.86	17584	15856	14127	12398	10670	8941	8569	8196	7824	7451	7078	6706	6333	6333
2	84	1.65	15548	14020	12491	10963	9434	7906	7576	7247	6918	6588	6259	5929	5600	5600
3	73	1.43	13512	12184	10856	9527	8199	6871	6584	6298	6012	5725	5439	5153	4867	4867
4	62	1.22	11476	10348	9220	8092	6963	5835	5592	5349	5106	4863	4620	4376	4133	4133
5	51	1	9440	8512	7584	6656	5728	4800	4600	4400	4200	4000	3800	3600	3400	3400
6	40	0.78	7404	6676	5948	5220	4493	3765	3608	3451	3294	3137	2980	2824	2667	2667
7	29	0.57	5368	4840	4312	3785	3257	2729	2616	2502	2388	2275	2161	2047	1933	1933
8	18	0.35	3332	3004	2677	2349	2022	1694	1624	1553	1482	1412	1341	1271	1200	1200

Valor promedio base investigado: **4 000.00**
 Superficie Predominante de zona: **10.0000 - 20.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.3

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.86	11672	10548	9425	8301	7178	6054	5812	5570	5327	5085	4843	4601	4359	4359
2	84	1.65	10320	9327	8333	7340	6346	5353	5139	4925	4711	4496	4282	4068	3854	3854
3	73	1.43	8969	8106	7242	6379	5515	4652	4466	4280	4094	3908	3722	3535	3349	3349
4	62	1.22	7617	6884	6151	5418	4684	3951	3793	3635	3477	3319	3161	3003	2845	2845
5	51	1	6266	5663	5060	4456	3853	3250	3120	2990	2860	2730	2600	2470	2340	2340
6	40	0.78	4915	4441	3968	3495	3022	2549	2447	2345	2243	2141	2039	1937	1835	1835
7	29	0.57	3563	3220	2877	2534	2191	1848	1774	1700	1626	1552	1478	1405	1331	1331
8	18	0.35	2212	1999	1786	1573	1360	1147	1101	1055	1009	964	918	872	826	826

Valor promedio base Investigado: **2 600.00**
 Superficie Predominante de zona: **20.0000 - 50.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.4

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			1.46	1.23	1	0.77	0.54	0.49	0.44	0.39	0.34	0.29	0.24	0.19	0.14	0.14
1	95	1.9	166896	140448	114000	87780	61560	55860	50160	44460	38760	33060	27360	21660	15960	15960
2	84	1.68	147571	124186	100800	77616	54432	49392	44352	39312	34272	29232	24192	19152	14112	14112
3	73	1.46	128246	107923	87600	67452	47304	42924	38544	34164	29784	25404	21024	16644	12264	12264
4	62	1.24	108922	91661	74400	57288	40176	36456	32736	29016	25296	21576	17856	14136	10416	10416
5	50	1	87840	73920	60000	46200	32400	29400	26400	23400	20400	17400	14400	11400	8400	8400
6	42	0.84	73786	62093	50400	38808	27216	24696	22176	19656	17136	14616	12096	9576	7056	7056
7	29	0.58	50947	42874	34800	26796	18792	17052	15312	13572	11832	10092	8352	6612	4872	4872
8	18	0.36	31622	26611	21600	16632	11664	10584	9504	8424	7344	6264	5184	4104	3024	3024

Valor promedio base investigado: **60 000.00**
 Superficie Predominante de zona: **0.1000 - 0.1500**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.5

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			2.26	2.03	1.8	1.56	1.33	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.85	0.8	0.75	0.75
1	95	1.86	33678	30221	26764	23307	19849	16392	15647	14902	14157	13412	12667	11922	11176	11176
2	84	1.65	29779	26722	23665	20608	17551	14494	13835	13176	12518	11859	11200	10541	9882	9882
3	73	1.43	25879	23223	20566	17909	15253	12596	12024	11451	10878	10306	9733	9161	8588	8588
4	62	1.22	21980	19723	17467	15211	12954	10698	10212	9725	9239	8753	8267	7780	7294	7294
5	51	1	18080	16224	14368	12512	10656	8800	8400	8000	7600	7200	6800	6400	6000	6000
6	40	0.78	14180	12725	11269	9813	8358	6902	6588	6275	5961	5647	5333	5020	4706	4706
7	29	0.57	10281	9225	8170	7115	6059	5004	4776	4549	4322	4094	3867	3639	3412	3412
8	18	0.35	6381	5726	5071	4416	3761	3106	2965	2824	2682	2541	2400	2259	2118	2118

Valor promedio base investigado: **8000.00**
1.0000
 Superficie Predominante de zona: **5.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.6

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 -
			1	1	1	1	1	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	98	2	468480	394240	320000	246400	172800	156800	140800	124800	108800	92800	76800	60800	44800	44800
2	87	2	415896	349989	284082	218743	153404	139200	124996	110792	96588	82384	68180	53976	39771	39771
3	75	2	358531	301714	244898	188571	132245	120000	107755	95510	83265	71020	58776	46531	34286	34286
4	59	1	282044	237349	192653	148343	104033	94400	84767	75135	65502	55869	46237	36604	26971	26971
5	49	1	234240	197120	160000	123200	86400	78400	70400	62400	54400	46400	38400	30400	22400	22400
6	44	1	210338	177006	143673	110629	77584	70400	63216	56033	48849	41665	34482	27298	20114	20114
7	32	1	152973	128731	104490	80457	56424	51200	45976	40751	35527	30302	25078	19853	14629	14629
8	15	0	71706	60343	48980	37714	26449	24000	21551	19102	16653	14204	11755	9306	6857	6857

Valor promedio base investigado: **160000**
 Superficie Predominante de zona: **0.1000 - 0.1500**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 6.1

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	2.38	24612	22243	19874	17504	15135	12766	12255	11744	11234	10723	10213	9702	9191	9191
2	84	2.1	21762	19667	17572	15477	13382	11288	10836	10385	9933	9482	9030	8579	8127	8127
3	73	1.83	18912	17092	15271	13451	11630	9809	9417	9025	8632	8240	7848	7455	7063	7063
4	62	1.55	16063	14516	12970	11424	9878	8331	7998	7665	7332	6998	6665	6332	5999	5999
5	51	1.28	13213	11941	10669	9397	8125	6853	6579	6305	6031	5757	5483	5208	4934	4934
6	40	1	10363	9365	8368	7370	6373	5375	5160	4945	4730	4515	4300	4085	3870	3870
7	29	0.73	7513	6790	6067	5343	4620	3897	3741	3585	3429	3273	3118	2962	2806	2806
8	18	0.45	4663	4214	3766	3317	2868	2419	2322	2225	2129	2032	1935	1838	1742	1742

Valor promedio base investigado: **4 300.00**
 Superficie Predominante de zona: **20.0000 - 50.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 6.2

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			2.36	2.13	1.9	1.66	1.43	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.85	0.85
1	95	2.38	12051	10866	9681	8497	7312	6128	5872	5617	5362	5106	4851	4596	4340	4340
2	84	2.1	10655	9608	8560	7513	6465	5418	5192	4967	4741	4515	4289	4064	3838	3838
3	73	1.83	9260	8350	7439	6529	5619	4709	4512	4316	4120	3924	3728	3531	3335	3335
4	62	1.55	7865	7092	6318	5545	4772	3999	3832	3666	3499	3333	3166	2999	2833	2833
5	51	1.28	6469	5833	5197	4561	3925	3290	3152	3015	2878	2741	2604	2467	2330	2330
6	40	1	5074	4575	4076	3578	3079	2580	2473	2365	2258	2150	2043	1935	1828	1828
7	29	0.73	3679	3317	2955	2594	2232	1871	1793	1715	1637	1559	1481	1403	1325	1325
8	18	0.45	2283	2059	1834	1610	1385	1161	1113	1064	1016	968	919	871	822	822

Valor promedio base investigado: **2 150.00**
 Superficie Predominante de zona: **10.0000 - 20.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 6.3

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	2.38	11448	10346	9244	8142	7040	5938	5700	5463	5225	4988	4750	4513	4275	4275
2	84	2.1	10122	9148	8173	7199	6224	5250	5040	4830	4620	4410	4200	3990	3780	3780
3	73	1.83	8797	7950	7103	6256	5409	4563	4380	4198	4015	3833	3650	3468	3285	3285
4	62	1.55	7471	6752	6033	5313	4594	3875	3720	3565	3410	3255	3100	2945	2790	2790
5	51	1.28	6146	5554	4962	4371	3779	3188	3060	2933	2805	2678	2550	2423	2295	2295
6	40	1	4820	4356	3892	3428	2964	2500	2400	2300	2200	2100	2000	1900	1800	1800
7	29	0.73	3495	3158	2822	2485	2149	1813	1740	1668	1595	1523	1450	1378	1305	1305
8	18	0.45	2169	1960	1751	1543	1334	1125	1080	1035	990	945	900	855	810	810

Valor promedio base investigado: **2 000.00**
 Superficie Predominante de zona: **20.0000 - 50.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 8.2

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.00-0.05	0.05-0.10	0.10-0.15	0.15-0.20	0.20-0.25	0.25-0.50	0.50-1.00	1.00-5.00	5.00-10.00	10.00-20.00	20.00-50.00	50.00-100.00	100.00-500.00	500.00-
			2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	5.28	22895	20691	18487	16283	14079	11875	11400	10925	10450	9975	9500	9025	8550	8550
2	84	4.67	20244	18295	16346	14398	12449	10500	10080	9660	9240	8820	8400	7980	7560	7560
3	73	4.06	17593	15899	14206	12512	10819	9125	8760	8395	8030	7665	7300	6935	6570	6570
4	62	3.44	14942	13504	12065	10627	9188	7750	7440	7130	6820	6510	6200	5890	5580	5580
5	51	2.83	12291	11108	9925	8741	7558	6375	6120	5865	5610	5355	5100	4845	4590	4590
6	40	2.22	9640	8712	7784	6856	5928	5000	4800	4600	4400	4200	4000	3800	3600	3600
7	29	1.61	6989	6316	5643	4971	4298	3625	3480	3335	3190	3045	2900	2755	2610	2610
8	18	1	4338	3920	3503	3085	2668	2250	2160	2070	1980	1890	1800	1710	1620	1620

Valor promedio base investigado: **1 800.00**
 Superficie Predominante de zona: **20.0000 - 50.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 8.3

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES											
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	
			1.23	1	0.77	0.54	0.31	0.26	0.21	0.16	0.11	0.06	0.01	
1	95	5.28	1755600	1425000	1097250	769500	441750	370500	299250	228000	156750	85500	14250	
2	84	4.67	1552320	1260000	970200	680400	390600	327600	264600	201600	138600	75600	12600	
3	73	4.06	1349040	1095000	843150	591300	339450	284700	229950	175200	120450	65700	10950	
4	62	3.44	1145760	930000	716100	502200	288300	241800	195300	148800	102300	55800	9300	
5	51	2.83	942480	765000	589050	413100	237150	198900	160650	122400	84150	45900	7650	
6	40	2.22	739200	600000	462000	324000	186000	156000	126000	96000	66000	36000	6000	
7	29	1.61	535920	435000	334950	234900	134850	113100	91350	69600	47850	26100	4350	
8	18	1	332640	270000	207900	145800	83700	70200	56700	43200	29700	16200	2700	

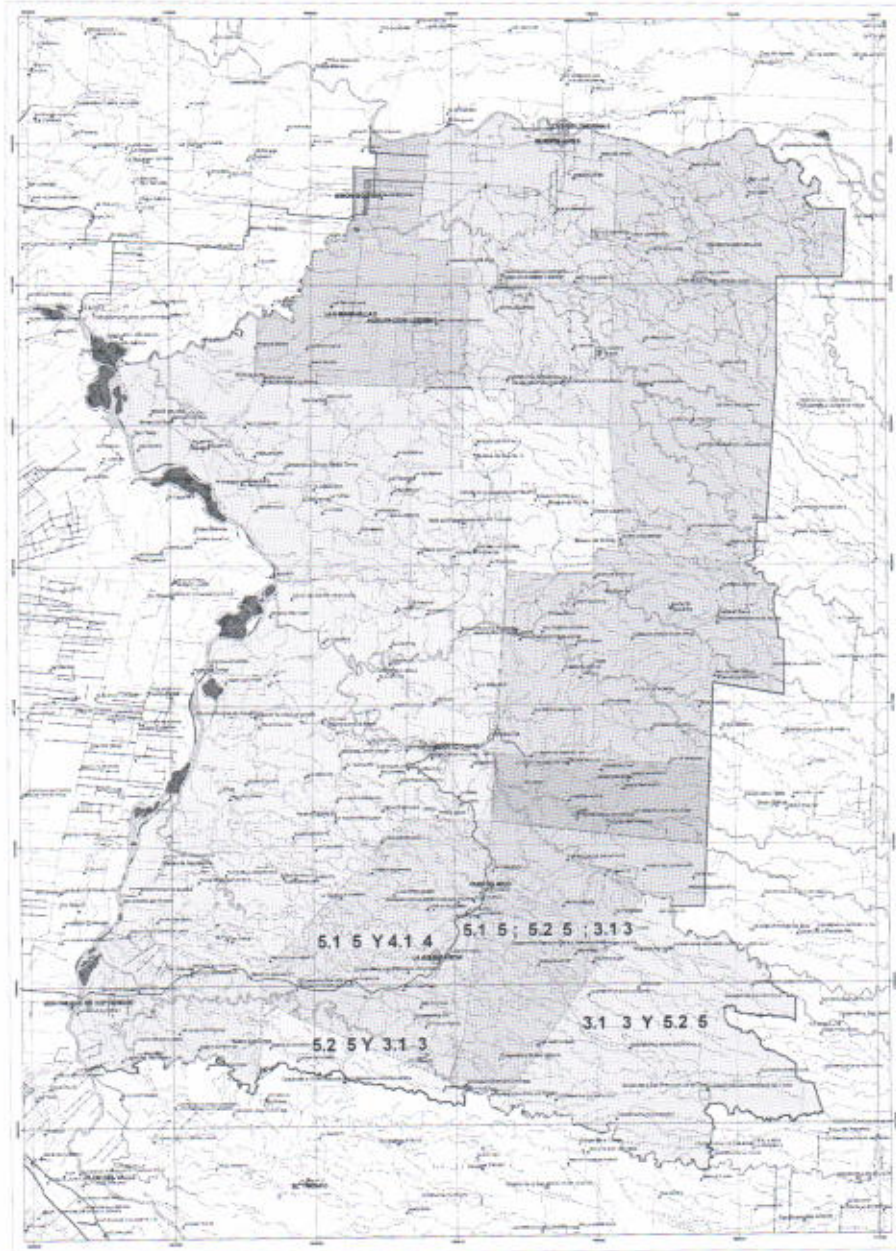
Valor promedio base investigado: **270000**
0.0500
 Superficie Predominante de zona: **0.1000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 8.4

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES											
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000
			1.23	1	0.77	0.54	0.31	0.26	0.21	0.16	0.11	0.06	0.01	0
1	95	5.28	1950667	1583333	1219167	855000	490833	411667	332500	253333	174167	95000	15833	0
2	84	4.67	1724800	1400000	1078000	756000	434000	364000	294000	224000	154000	84000	14000	0
3	73	4.06	1498933	1216667	936833	657000	377167	316333	255500	194667	133833	73000	12167	0
4	62	3.44	1273067	1033333	795667	558000	320333	268667	217000	165333	113667	62000	10333	0
5	51	2.83	1047200	850000	654500	459000	263500	221000	178500	136000	93500	51000	8500	0
6	40	2.22	821333	666667	513333	360000	206667	173333	140000	106667	73333	40000	6667	0
7	29	1.61	595467	483333	372167	261000	149833	125667	101500	77333	53167	29000	4833	0
8	18	1	369600	300000	231000	162000	93000	78000	63000	48000	33000	18000	3000	0

Valor promedio base investigado: **300000**
 Superficie Predominante de zona: **0.0500 - 0.1000**

PLANO DE SECTORES HOMOGENEOS



UBICACIÓN



LEYENDA

PROYECTO: M2011-001	
ESTUDIO: M2011-001-01	
TÍTULO: Centro Poblado Rural	
Escala: 1:50,000	
Área Representada: 10000 m ²	
Proyecto: 10000 m ²	
Punto Geométrico: 10000 m ²	
Banco: 10000 m ²	
Vial: 10000 m ²	
Calle: 10000 m ²	
Calle: 10000 m ²	
Paseo de Ejecutor: 10000 m ²	
Paseo: 10000 m ²	
Río: 10000 m ²	
Arroyo: 10000 m ²	
Serdén: 10000 m ²	
Temple: 10000 m ²	
Tumba: 10000 m ²	
Muro: 10000 m ²	
Tipo de Vía: 10000 m ²	
Vía Principal: 10000 m ²	
Vía Secundaria: 10000 m ²	
Vía Local: 10000 m ²	
Área Protegida: 10000 m ²	
Centro de Interés: 10000 m ²	
Sectores: 10000 m ²	
No: 10000 m ²	
Lugar: 10000 m ²	
No: 10000 m ²	
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL CANTÓN: 10000 m ²	
Centro urbano: 10000 m ²	
ORGANIZACIÓN TERRITORIAL CASE: 10000 m ²	
No: 10000 m ²	
RD_poblacion_homogenea: 10000 m ²	
1: 10000 m ²	
2: 10000 m ²	
3: 10000 m ²	
4: 10000 m ²	
5: 10000 m ²	
6: 10000 m ²	
7: 10000 m ²	
8: 10000 m ²	
9: 10000 m ²	
10: 10000 m ²	
11: 10000 m ²	
12: 10000 m ²	
13: 10000 m ²	
14: 10000 m ²	



Sistema de Coordenadas:
 Proyección Geográfica Transversal Mercator UTM
 Datum World Geodetic System - 1984
 Zona 17 Sur

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO DE QUITO		
TEMA: MAPA DE CENTROS CONSOLIDADOS DEL CANTÓN PUERTO QUITO		PROVINCIA: PICHINCHA CANTÓN: PUERTO QUITO
ELABORADO POR: FABIAN CASTROBLANCO / S.M. E/NO/2011 SISTEMA DE SUPERVISIÓN Y MONITOREO Proyección Geográfica Transversal de Mercator UTM, Zona 17 Sur	FECHA: 08/04/2011 Escala: 1:50,000 PROYECTO: M2011-001-01	REVISADO POR: MAYRA GARCÍA / S.M. E/NO/2011 SISTEMA DE SUPERVISIÓN Y MONITOREO
Revisado y aprobado por: Av. 9 de Octubre, 10000 m ² DIRECCIÓN DE PLANEACIÓN		

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

DESCRIPCION TERRENO

TOPOGRAFIA		TIPO DE RIESGO		EROSION		FORMA		DRENAJE	
DEPCRIPIION	VALOR	DEPCRIPIION	VALOR	DEPCRIPIION	VALOR	DESCRIPCION	VALOR	DEPCRIPIION	VALOR
PLANA	1.0000	DESLAVES	0.7000	LEVE	0.9850	REGULAR	1.0000	EXCESIVO	0.9600
PENDIENTE LEVE	0.9850	HUNDIMIENTO S	0.7000	MODERADA	0.9700	IRREGULAR	0.9900	MODERADO	0.9800
PENDIENTE MEDI	0.9700	VOLCANICO	0.7000	SEVERA	0.9600	MUY IRREGULAR	0.9800	MAL DRENADO	0.9600
PENDIENTE FUERT	0.9600	CONTAMINACION	0.7000					BIEN DRENADO	1.0000
		HELADAS	0.7000						
		INUNDACIONES	0.7000						
		VIENTOS	0.7000						
		NINGUNA	1.0000						

INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

POBLACIONES CERCANAS		VIAS		RIEGO		SERV. BASICOS	
DEPCRIPIION	VALOR	DEPCRIPIION	VALOR	DEPCRIPIION	VALOR	DEPCRIPIION	VALOR
CAPITAL PROVINCIAL	1.0000	PRIMER ORDEN	1.0000	PERMANENTE	1.0000	5 INDICADORES	1.0000
CABECERA CANTONAL	0.9870	SEGUNDO ORDEN	0.9870	PARCIAL	0.9870	4 INDICADORES	0.9850
CABECERA PARROQUIAL	0.9760	TERCER ORDEN	0.9750	OCASIONAL	0.9730	3INDICADORES	0.9770
ASENTAMIENTOS URBANOS	0.9600	HERRADURA	0.9420	NO TIENE	0.9500	2 INDICADORES	0.9550
		FLUVIAL	0.9530			1 INDICADOR	0.9530
		LINEA FERREA	0.9640			0 INDICADORES	0.9420
		NO TIENE	0.9300				

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b.-) Valor de edificaciones.

FACTORES DE EDIFICACION PARA RURAL

Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA	
Columnas y Pilastras	
No Tiene	0
Hormigón Armado	2.1076
Pilotes	1.413
Hierro	0.9531
Madera Común	0.6368
Caña	0.4677
Madera Fina	0.53
Bloque	0.4694
Ladrillo	0.4694
Piedra	0.5187
Adobe	0.4694
Tapial	0.4694

Vigas y Cadenas	
No tiene	0
Hormigón Armado	0.7719
Hierro	0.4293
Madera Común	0.2972

Rubro Edificación	Factor
ACABADOS	
Revestimiento de Pisos	
No tiene	0
Madera Común	0.215
Caña	0.0755
Madera Fina	1.423
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.353
Tierra	0
Mármol	3.0851
Marmeton (Terrazo)	2.1596
Marmolina	1.337
Baldosa Cemento	0.493
Baldosa Cerámica	0.7275
Parquet	1.711
Vinyl	0.4838
Duela	0.5825
Tablon / Gress	1.711
Tabla	0.2172
Azulejo	0.649
Cemento Alisado	0.353

Rubro Edificación	Factor
INSTALACIONES	
Sanitarias	
No tiene	0
Pozo Ciego	0.108
Canalización Aguas Servidas	0.0618
Canalización Aguas Lluvias	0.0618
Canalización Combinado	0.1828

Baños	
No tiene	0
Letrina	0.0534
Baño Común	0.0712
Medio Baño	0.1032
Un Baño	0.121
Dos Baños	0.1655
Tres Baños	0.3222
Cuatro Baños	0.4966
+ de 4 Baños	0.6532

Eléctricas	

Caña	0.1153
Madera Fina	0.617

Entre Pisos	
No Tiene	0
Hormigón Armado(Losa)	0.4288
Hierro	0.2449
Madera Común	0.1255
Caña	0.0449
Madera Fina	0.422
Madera y Ladrillo	0.1642
Bóveda de Ladrillo	0.1515
Bóveda de Piedra	0.6378

Paredes	
No tiene	0
Hormigón Armado	0.9314
Madera Común	1.0297
Caña	0.3834
Madera Fina	1.341
Bloque	0.7385
Ladrillo	1.2306
Piedra	0.6847
Adobe	0.5066
Tapial	0.5066
Bahareque	0.409
Fibro-Cemento	0.7011

Escalera	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0.0459
Hormigón Ciclopeo	0.0851
Hormigón Simple	0.0276
Hierro	0.036
Madera Común	0.034
Caña	0.0251
Madera Fina	0.089
Ladrillo	0.0181
Piedra	0.01

Cubierta	
No Tiene	0
Hormigón Armado (Losa)	2.0372
Hierro (Vigas Metálicas)	1.2442

Revestimiento Interior	
No tiene	0
Madera Común	0.9439
Caña	0.3795
Madera Fina	3.6789
Arena-Cemento (Enlucido)	0.4194
Tierra	0.2372
Marmol	2.995
Marmeton	2.115
Marmolina	1.235
Baldosa Cemento	0.6675
Baldosa Cerámica	1.224
Azulejo	2.337
Grafiado	1.1225
Champiado	0.634
Piedra o Ladrillo Hornamental	2.9573

Revestimiento Exterior	
No tiene	0
Madera Común	0.4377
Madera Fina	0.8241
Arena-Cemento (Enlucido)	0.1945
Tierra	0.1103
Marmol	1.1907
Marmeton	1.1907
Marmolina	1.1907
Baldosa Cemento	0.2227
Baldosa Cerámica	0.406
Grafiado	0.5219
Champiado	0.2086
Aluminio	2.4885
Piedra o Ladrillo Hornamental	0.7072
Cemento Alisado	2.5378

Revestimiento Escalera	
No tiene	0
Madera Común	0.0157
Caña	0.015
Madera Fina	0.0295
Arena-Cemento	0.007
Tierra	0.004
Marmol	0.0425
Marmeton	0.0425

No tiene	0
Alambre Exterior	0.4342
Tubería Exterior	0.465
Empotradas	0.4879

Estereoestructura	11.8578
Madera Común	0.7862
Caña	0.2133
Madera Fina	1.0309

Marmolina	0.0425
Baldosa Cemento	0.0123
Baldosa Cerámica	0.0623
Grafiado	0.3531
Champiado	0.3531
Piedra o Ladrillo homamental	0.049

Tumbados	
No tiene	0
Madera Común	0.436
Caña	0.161
Madera Fina	2.4637
Arena-Cemento	0.2746
Tierra	0.1588
Grafiado	0.3998
Champiado	0.3986
Fibro Cemento	0.663
Fibra Sintética	1.1571
Estuco	0.6539

Cubierta	
No Tiene	0
Arena-Cemento	0.3083
Baldosa Cemento	0.4779
Baldosa Cerámica	0.0656
Azulejo	0.649
Fibro Cemento	0.7144
Teja Común	0.7848
Teja Vidriada	1.2332
Zinc	0.4191
Polietileno	0.8165
Domos / Traslúcido	0.8165
Ruberoy	0.8165
Paja-Hojas	0.1443
Cady	0.117
Tejuelo	0.4061

Puertas	
No tiene	0
Madera Común	0.6218
Caña	0.015
Madera Fina	1.3133
Aluminio	1.0246
Enrollable	0.7792
Hierro-Madera	0.0656
Madera Malla	0.03

Tol Hierro	1.117
------------	-------

Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.2745
Madera Común	0.1713
Madera Fina	0.6009
Aluminio	0.6867
Enrollable	0.237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0.0674

Cubre Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.1828
Madera Común	0.0885
Caña	0
Madera Fina	0.5181
Aluminio	0.4143
Enrollable	0.5144
Madera Malla	0.021

Closets	
No tiene	0
Madera Común	0.3221
Madera Fina	0.7433
Aluminio	0.773
Tol Hierro	0.446

Art. 47. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 48. - VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art.518 del COOTAD.

Art. 49. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.78 o/oo (CERO COMA SETENTA Y OCHO por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 50.-ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 51. – TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. – Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 52 - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Art. 53.- DISPOSICION GENERAL.- El Consejo Cantonal, autoriza realizar la emisión de impuestos urbanos y rurales para el bienio 2020-2021, por el Sistema SIC-CATASTROS, y la consultoría de actualización catastral financiada por el BEDE, se emitirá en el próximo bienio.


Art. 54. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, y en I Gaceta Municipal.

Art. 55.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de PUERTO QUITO, a los 26 días del mes de diciembre de 2019.


Dr. Tito Aguirre Jumbo
ALCALDE





Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL



CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.- Puerto Quito, a 26 de diciembre del 2019, la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, ADMINISTRACION, Y RECAUDACION DEL**


IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, en dos sesiones extraordinaria de fecha 24 de diciembre del 2019; y, Ordinaria de fecha 26 de diciembre de 2019.- LO CERTIFICO.-


Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL



PROCESO DE SANCIÓN:

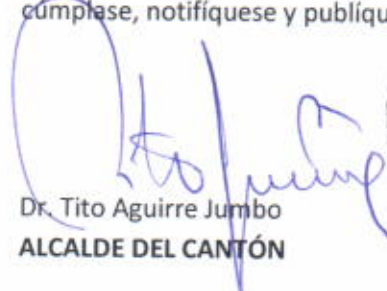
SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO.- Puerto Quito, a 26 de diciembre del 2019; de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puerto Quito, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, ADMINISTRACION, Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021**, para su sanción respectiva.


Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL



SANCIÓN:

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PUERTO QUITO.- Puerto Quito, a 26 de diciembre del 2019.- De conformidad con la disposición contenida en el artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, ADMINISTRACION, Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021**. Con la finalidad de que se le dé el trámite legal correspondiente: cúmplase, notifíquese y publíquese.


Dr. Tito Aguirre Jumbo
ALCALDE DEL CANTÓN



CERTIFICACIÓN:

Puerto Quito, a 26 de diciembre del 2019; el infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Puerto Quito, certifica que el Doctor Tito Aguirre Jumbo, Alcalde del Cantón, proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, ADMINISTRACION, Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021**, en la fecha señalada. LO CERTIFICO.-



Dr. Napoleón Borja Borja
SECRETARIO GENERAL

