



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

NRO. 29-2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

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

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

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

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



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

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

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

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

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: “1) *Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*”;

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

Que, el Art. 139 *ibidem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados



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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el COOTAD determina: “Art. 561.- Plusvalía por obras de infraestructura.-Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al



tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.”;

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

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

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

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece: “*Art. 113.- Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.*”

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

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

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

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



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

1. Suelo rural de producción. Es el suelo rural destinado a actividades agroproductivas, acuícolas, ganaderas, forestales y de aprovechamiento turístico, respetuosas del ambiente. Consecuentemente, se encuentra restringida la construcción y el fraccionamiento.
2. Suelo rural para aprovechamiento extractivo. Es el suelo rural destinado por la autoridad competente, de conformidad con la legislación vigente, para actividades extractivas de recursos naturales no renovables, garantizando los derechos de naturaleza.
3. Suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.”;

Que, la norma ibidem dispone: “Art. 90.- Rectoría. La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

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

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

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

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



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

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

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

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

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

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

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

La codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

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

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

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

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

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



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

Los gobiernos autónomos descentralizados municipales administran el catastro de bienes inmuebles en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

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

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



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

Art. 13.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Código Orgánico Administrativo, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el



caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 16.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en el artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil (0.15x1000), tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Código Orgánico Integral Penal según corresponda.

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

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

CAPITULO IV

CUADRO DE RUBROS DE EDIFICACIÓN

b) Valoración de Edificaciones

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

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



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

TABLA A
ACABADOS EXTERIORES - CATEGORÍAS DE LAS

T o a	Popular	10	A
T o 10	Económica	10	B
T o 15	Normal	15	C
T o 20	Alta gama	20	D
T o 25	Lujo	25	E
PAREDES			
1	Acabado (Acabados)		
2	Pared de vidrio (templado y reflectivo)		
3	Acabado armado prefabricado		
4	Acabado en estuco o mortero		
5	Acabado en estuco o mortero		
6	Acabado en estuco o mortero		
7	Acabado en estuco o mortero		
8	Acabado en estuco o mortero		
9	Acabado en estuco o mortero		
10	Acabado en estuco o mortero		
11	Acabado en estuco o mortero		
12	Acabado en estuco o mortero		
13	Acabado en estuco o mortero		
14	Acabado en estuco o mortero		
15	Acabado en estuco o mortero		
16	Acabado en estuco o mortero		
17	Acabado en estuco o mortero		
18	Acabado en estuco o mortero		
19	Acabado en estuco o mortero		
20	Acabado en estuco o mortero		
21	Acabado en estuco o mortero		
22	Acabado en estuco o mortero		
23	Acabado en estuco o mortero		
24	Acabado en estuco o mortero		
25	Acabado en estuco o mortero		
26	Acabado en estuco o mortero		
27	Acabado en estuco o mortero		
28	Acabado en estuco o mortero		
29	Acabado en estuco o mortero		
30	Acabado en estuco o mortero		
31	Acabado en estuco o mortero		
32	Acabado en estuco o mortero		
33	Acabado en estuco o mortero		
34	Acabado en estuco o mortero		
35	Acabado en estuco o mortero		
36	Acabado en estuco o mortero		
37	Acabado en estuco o mortero		
38	Acabado en estuco o mortero		
39	Acabado en estuco o mortero		
40	Acabado en estuco o mortero		
41	Acabado en estuco o mortero		
42	Acabado en estuco o mortero		
43	Acabado en estuco o mortero		
44	Acabado en estuco o mortero		
45	Acabado en estuco o mortero		
46	Acabado en estuco o mortero		
47	Acabado en estuco o mortero		
48	Acabado en estuco o mortero		
49	Acabado en estuco o mortero		
50	Acabado en estuco o mortero		
51	Acabado en estuco o mortero		
52	Acabado en estuco o mortero		
53	Acabado en estuco o mortero		
54	Acabado en estuco o mortero		
55	Acabado en estuco o mortero		
56	Acabado en estuco o mortero		
57	Acabado en estuco o mortero		
58	Acabado en estuco o mortero		
59	Acabado en estuco o mortero		
60	Acabado en estuco o mortero		
61	Acabado en estuco o mortero		
62	Acabado en estuco o mortero		
63	Acabado en estuco o mortero		
64	Acabado en estuco o mortero		
65	Acabado en estuco o mortero		
66	Acabado en estuco o mortero		
67	Acabado en estuco o mortero		
68	Acabado en estuco o mortero		
69	Acabado en estuco o mortero		
70	Acabado en estuco o mortero		
71	Acabado en estuco o mortero		
72	Acabado en estuco o mortero		
73	Acabado en estuco o mortero		
74	Acabado en estuco o mortero		
75	Acabado en estuco o mortero		
76	Acabado en estuco o mortero		
77	Acabado en estuco o mortero		
78	Acabado en estuco o mortero		
79	Acabado en estuco o mortero		
80	Acabado en estuco o mortero		
81	Acabado en estuco o mortero		
82	Acabado en estuco o mortero		
83	Acabado en estuco o mortero		
84	Acabado en estuco o mortero		
85	Acabado en estuco o mortero		
86	Acabado en estuco o mortero		
87	Acabado en estuco o mortero		
88	Acabado en estuco o mortero		
89	Acabado en estuco o mortero		
90	Acabado en estuco o mortero		
91	Acabado en estuco o mortero		
92	Acabado en estuco o mortero		
93	Acabado en estuco o mortero		
94	Acabado en estuco o mortero		
95	Acabado en estuco o mortero		
96	Acabado en estuco o mortero		
97	Acabado en estuco o mortero		
98	Acabado en estuco o mortero		
99	Acabado en estuco o mortero		
100	Acabado en estuco o mortero		

CONSTRUCCIONES

MARCOS DE VENTANAS		VIDRIOS		FUERTAS	
1	Aluminio extrudido	1	Aluminio extrudido	1	Aluminio extrudido
2	Aluminio extrudido	2	Aluminio extrudido	2	Aluminio extrudido
3	Aluminio extrudido	3	Aluminio extrudido	3	Aluminio extrudido
4	Aluminio extrudido	4	Aluminio extrudido	4	Aluminio extrudido
5	Aluminio extrudido	5	Aluminio extrudido	5	Aluminio extrudido
6	Aluminio extrudido	6	Aluminio extrudido	6	Aluminio extrudido
7	Aluminio extrudido	7	Aluminio extrudido	7	Aluminio extrudido
8	Aluminio extrudido	8	Aluminio extrudido	8	Aluminio extrudido
9	Aluminio extrudido	9	Aluminio extrudido	9	Aluminio extrudido
10	Aluminio extrudido	10	Aluminio extrudido	10	Aluminio extrudido
11	Aluminio extrudido	11	Aluminio extrudido	11	Aluminio extrudido
12	Aluminio extrudido	12	Aluminio extrudido	12	Aluminio extrudido
13	Aluminio extrudido	13	Aluminio extrudido	13	Aluminio extrudido
14	Aluminio extrudido	14	Aluminio extrudido	14	Aluminio extrudido
15	Aluminio extrudido	15	Aluminio extrudido	15	Aluminio extrudido
16	Aluminio extrudido	16	Aluminio extrudido	16	Aluminio extrudido
17	Aluminio extrudido	17	Aluminio extrudido	17	Aluminio extrudido
18	Aluminio extrudido	18	Aluminio extrudido	18	Aluminio extrudido
19	Aluminio extrudido	19	Aluminio extrudido	19	Aluminio extrudido
20	Aluminio extrudido	20	Aluminio extrudido	20	Aluminio extrudido
21	Aluminio extrudido	21	Aluminio extrudido	21	Aluminio extrudido
22	Aluminio extrudido	22	Aluminio extrudido	22	Aluminio extrudido
23	Aluminio extrudido	23	Aluminio extrudido	23	Aluminio extrudido
24	Aluminio extrudido	24	Aluminio extrudido	24	Aluminio extrudido
25	Aluminio extrudido	25	Aluminio extrudido	25	Aluminio extrudido
26	Aluminio extrudido	26	Aluminio extrudido	26	Aluminio extrudido
27	Aluminio extrudido	27	Aluminio extrudido	27	Aluminio extrudido
28	Aluminio extrudido	28	Aluminio extrudido	28	Aluminio extrudido
29	Aluminio extrudido	29	Aluminio extrudido	29	Aluminio extrudido
30	Aluminio extrudido	30	Aluminio extrudido	30	Aluminio extrudido
31	Aluminio extrudido	31	Aluminio extrudido	31	Aluminio extrudido
32	Aluminio extrudido	32	Aluminio extrudido	32	Aluminio extrudido
33	Aluminio extrudido	33	Aluminio extrudido	33	Aluminio extrudido
34	Aluminio extrudido	34	Aluminio extrudido	34	Aluminio extrudido
35	Aluminio extrudido	35	Aluminio extrudido	35	Aluminio extrudido
36	Aluminio extrudido	36	Aluminio extrudido	36	Aluminio extrudido
37	Aluminio extrudido	37	Aluminio extrudido	37	Aluminio extrudido
38	Aluminio extrudido	38	Aluminio extrudido	38	Aluminio extrudido
39	Aluminio extrudido	39	Aluminio extrudido	39	Aluminio extrudido
40	Aluminio extrudido	40	Aluminio extrudido	40	Aluminio extrudido
41	Aluminio extrudido	41	Aluminio extrudido	41	Aluminio extrudido
42	Aluminio extrudido	42	Aluminio extrudido	42	Aluminio extrudido
43	Aluminio extrudido	43	Aluminio extrudido	43	Aluminio extrudido
44	Aluminio extrudido	44	Aluminio extrudido	44	Aluminio extrudido
45	Aluminio extrudido	45	Aluminio extrudido	45	Aluminio extrudido
46	Aluminio extrudido	46	Aluminio extrudido	46	Aluminio extrudido
47	Aluminio extrudido	47	Aluminio extrudido	47	Aluminio extrudido
48	Aluminio extrudido	48	Aluminio extrudido	48	Aluminio extrudido
49	Aluminio extrudido	49	Aluminio extrudido	49	Aluminio extrudido
50	Aluminio extrudido	50	Aluminio extrudido	50	Aluminio extrudido
51	Aluminio extrudido	51	Aluminio extrudido	51	Aluminio extrudido
52	Aluminio extrudido	52	Aluminio extrudido	52	Aluminio extrudido
53	Aluminio extrudido	53	Aluminio extrudido	53	Aluminio extrudido
54	Aluminio extrudido	54	Aluminio extrudido	54	Aluminio extrudido
55	Aluminio extrudido	55	Aluminio extrudido	55	Aluminio extrudido
56	Aluminio extrudido	56	Aluminio extrudido	56	Aluminio extrudido
57	Aluminio extrudido	57	Aluminio extrudido	57	Aluminio extrudido
58	Aluminio extrudido	58	Aluminio extrudido	58	Aluminio extrudido
59	Aluminio extrudido	59	Aluminio extrudido	59	Aluminio extrudido
60	Aluminio extrudido	60	Aluminio extrudido	60	Aluminio extrudido
61	Aluminio extrudido	61	Aluminio extrudido	61	Aluminio extrudido
62	Aluminio extrudido	62	Aluminio extrudido	62	Aluminio extrudido
63	Aluminio extrudido	63	Aluminio extrudido	63	Aluminio extrudido
64	Aluminio extrudido	64	Aluminio extrudido	64	Aluminio extrudido
65	Aluminio extrudido	65	Aluminio extrudido	65	Aluminio extrudido
66	Aluminio extrudido	66	Aluminio extrudido	66	Aluminio extrudido
67	Aluminio extrudido	67	Aluminio extrudido	67	Aluminio extrudido
68	Aluminio extrudido	68	Aluminio extrudido	68	Aluminio extrudido
69	Aluminio extrudido	69	Aluminio extrudido	69	Aluminio extrudido
70	Aluminio extrudido	70	Aluminio extrudido	70	Aluminio extrudido
71	Aluminio extrudido	71	Aluminio extrudido	71	Aluminio extrudido
72	Aluminio extrudido	72	Aluminio extrudido	72	Aluminio extrudido
73	Aluminio extrudido	73	Aluminio extrudido	73	Aluminio extrudido
74	Aluminio extrudido	74	Aluminio extrudido	74	Aluminio extrudido
75	Aluminio extrudido	75	Aluminio extrudido	75	Aluminio extrudido
76	Aluminio extrudido	76	Aluminio extrudido	76	Aluminio extrudido
77	Aluminio extrudido	77	Aluminio extrudido	77	Aluminio extrudido
78	Aluminio extrudido	78	Aluminio extrudido	78	Aluminio extrudido
79	Aluminio extrudido	79	Aluminio extrudido	79	Aluminio extrudido
80	Aluminio extrudido	80	Aluminio extrudido	80	Aluminio extrudido
81	Aluminio extrudido	81	Aluminio extrudido	81	Aluminio extrudido
82	Aluminio extrudido	82	Aluminio extrudido	82	Aluminio extrudido
83	Aluminio extrudido	83	Aluminio extrudido	83	Aluminio extrudido
84	Aluminio extrudido	84	Aluminio extrudido	84	Aluminio extrudido
85	Aluminio extrudido	85	Aluminio extrudido	85	Aluminio extrudido
86	Aluminio extrudido	86	Aluminio extrudido	86	Aluminio extrudido
87	Aluminio extrudido	87	Aluminio extrudido	87	Aluminio extrudido
88	Aluminio extrudido	88	Aluminio extrudido	88	Aluminio extrudido
89	Aluminio extrudido	89	Aluminio extrudido	89	Aluminio extrudido
90	Aluminio extrudido	90	Aluminio extrudido	90	Aluminio extrudido
91	Aluminio extrudido	91	Aluminio extrudido	91	Aluminio extrudido
92	Aluminio extrudido	92	Aluminio extrudido	92	Aluminio extrudido
93	Aluminio extrudido	93	Aluminio extrudido	93	Aluminio extrudido
94	Aluminio extrudido	94	Aluminio extrudido	94	Aluminio extrudido
95	Aluminio extrudido	95	Aluminio extrudido	95	Aluminio extrudido
96	Aluminio extrudido	96	Aluminio extrudido	96	Aluminio extrudido
97	Aluminio extrudido	97	Aluminio extrudido	97	Aluminio extrudido
98	Aluminio extrudido	98	Aluminio extrudido	98	Aluminio extrudido
99	Aluminio extrudido	99	Aluminio extrudido	99	Aluminio extrudido
100	Aluminio extrudido	100	Aluminio extrudido	100	Aluminio extrudido

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

- El costo por m² de construcción se determina en función del sistema estructural número de pisos y categoría de acabados y la definición de la propiedad siendo está identificada como Unipropiedad o Propiedad Horizontal.

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

TABLA B VALORES UNITARIOS DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN POR TIPOLOGÍAS/CATEGORÍAS																		
Costo Materiales MARZO-ABRIL 2019																		
SISTEMAS ESTRUCTURALES	1-3 PISOS								4-5 PISOS									
	A		B		C		D		E		B		C		D		E	
	UNI/PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	
HORMIGÓN ARMADO	182.00	263.00	292.00	403.00	540.00	581.00	699.00	763.00	265.00	422.00	446.00	577.00	621.00	739.00	808.00			
METÁLICO	174.00	249.00	369.00	390.00	578.00	622.00	733.00	801.00	251.00	409.00	432.00	618.00	664.00	797.00	871.00			
MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	171.00	179.00	279.00	295.00	589.00	634.00	757.00	827.00	180.00	309.00	327.00	630.00	677.00	801.00	875.00			
MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	145.00	176.00	249.00	264.00	495.00	532.00	655.00	715.00	177.00	276.00	292.00	529.00	569.00	693.00	756.00			
MADERA	149.00	209.00	303.00	321.00	503.00	541.00	673.00	735.00										
PIEDRA		191.00	261.00	277.00	484.00	520.00												
CAÑA GUADÚA	137.00	165.00	206.00	218.00														
CERCHA PORTICADA			118.00	125.00	166.00	178.00	282.00	308.00										

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

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

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

7. Factor de corrección por Uso de la Unidad Constructiva

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

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



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



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

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

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

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

Donde:

Ld = Valor de la construcción depreciada o usada.

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

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

1 = Constante

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

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

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

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

$$De = (EsCs / VdU) \times FCs$$

Donde:

De = % de la Edad

EsCs = Edad de la Construcción
Vdu = Vida útil

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

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



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

Fuente: Fitto-Corvini

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

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

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

Fuente: Tabla de HEIDECKE



TABLA E
VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES

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

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

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

9. **Factor por etapa de Construcción**

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

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

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

II

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

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



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

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

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

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

III ADICIONALES CONSTRUCTIVOS VALORES UNITARIOS Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR



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

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

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

de Conservación establecidos en la Tabla J, descrita anteriormente.

IV DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

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

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

Donde:

V_{ccb} = Avalúo de la construcción cubierta



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

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

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

$$\mathbf{Vcab} = \mathbf{Sa \times AuH \times Pca}$$

Donde:

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

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

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

$$\mathbf{Vadi} = \mathbf{VaI \times N \times Pcad}$$

Donde:

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

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

V AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

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

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

$$\mathbf{Vt} = \mathbf{As + Ac + Aadi}$$

Donde:

- Vt** = Avalúo del predio urbano



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

VI VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

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

Áreas abiertas y cubiertas comunales

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

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

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

$$V_{phv} = A_g + A_{ace} + A_{aad}$$

Donde:

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

Art. 23.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 24.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

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

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

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

1. Valor de terrenos

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.1																
CLASE	PUNT. DE	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.000	500.000
DE	PUNT. DE	DE	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.000	500.000	1000000
TIERRA	PROM	CORR.	2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.3	18818	17006	15195	13383	11572	9760	9370	8979	8589	8199	7808	7418	7027	7027
2	84	1.15	16639	15037	13435	11834	10232	8630	8285	7940	7595	7249	6904	6559	6214	6214
3	73	1	14460	13068	11676	10284	8892	7500	7200	6900	6600	6300	6000	5700	5400	5400
4	62	0.85	12281	11099	9917	8734	7552	6370	6115	5860	5605	5351	5096	4841	4586	4586
5	51	0.7	10102	9130	8157	7185	6212	5240	5030	4821	4611	4401	4192	3982	3773	3773
6	40	0.55	7923	7161	6398	5635	4872	4110	3945	3781	3616	3452	3288	3123	2959	2959
7	29	0.4	5744	5191	4638	4085	3532	2979	2860	2741	2622	2503	2384	2264	2145	2145
8	18	0.25	3565	3222	2879	2536	2193	1849	1775	1701	1627	1553	1479	1405	1332	1332
Valor promedio base investigado:			6.000,00													
Superficie Predominante de zona:			20.00 - 50.00 has.													



GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE0 3.2																
CLASE		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUNT.	DE	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000	1000000.0000
			0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000					
TIERRA	PROM	CORR.	2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.3	14113	12755	11396	10037	8679	7320	7027	6735	6442	6149	5856	5563	5271	5271
2	84	1.15	12479	11278	10077	8875	7674	6473	6214	5955	5696	5437	5178	4919	4660	4660
3	73	1	10845	9801	8757	7713	6669	5625	5400	5175	4950	4725	4500	4275	4050	4050
4	62	0.85	9211	8324	7437	6551	5664	4777	4586	4395	4204	4013	3822	3631	3440	3440
5	51	0.7	7577	6847	6118	5389	4659	3930	3773	3615	3458	3301	3144	2987	2829	2829
6	40	0.55	5942	5370	4798	4226	3654	3082	2959	2836	2712	2589	2466	2342	2219	2219
7	29	0.4	4308	3894	3479	3064	2649	2235	2145	2056	1966	1877	1788	1698	1609	1609
8	18	0.25	2674	2417	2159	1902	1644	1387	1332	1276	1221	1165	1110	1054	999	999
Valor promedio base investigado:			4.500,00													
Superficie Predominante de zona:			20.00 - 50.00 has.													

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE0 3.3																
CLASE		COE F.	RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUNT.	DE	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000
			-	-	-	-	-	-	-	-	-	0 -	0 -	50.0000	0	0 -
			0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000	1000000.0000
											0	0	0	0	0	
TIERRA	PROM	CORR.	2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.3	10977	9920	8864	7807	6750	5693	5466	5238	5010	4783	4555	4327	4099	4099
2	84	1.15	9706	8772	7837	6903	5969	5034	4833	4632	4430	4229	4027	3826	3625	3625
3	73	1	8435	7623	6811	5999	5187	4375	4200	4025	3850	3675	3500	3325	3150	3150
4	62	0.85	7164	6474	5785	5095	4405	3716	3567	3418	3270	3121	2973	2824	2675	2675
5	51	0.7	5893	5326	4758	4191	3624	3057	2934	2812	2690	2567	2445	2323	2201	2201
6	40	0.55	4622	4177	3732	3287	2842	2397	2301	2205	2110	2014	1918	1822	1726	1726
7	29	0.4	3351	3028	2706	2383	2061	1738	1668	1599	1529	1460	1390	1321	1251	1251
8	18	0.25	2080	1880	1679	1479	1279	1079	1036	992	949	906	863	820	777	777
Valor promedio base investigado:			3.500,00													
Superficie Predominante de zona:			20.00 - 50.00 has.													



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

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



GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.6																
CLASE		COE F.	RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUN T.	DE	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.0000	100.000	500.0000 - 1000000
TIERRA	PRO M	COR R.	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.0000	0 - 500.000	000000.0000
		1	0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	97603	75154	52705	30257	7808	2928	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1.15	86301	66452	46603	26753	6904	2589	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	75000	57750	40500	23250	6000	2250	0	0	0	0	0	0	0	0
4	62	0.85	63699	49048	34397	19747	5096	1911	0	0	0	0	0	0	0	0
5	50	0.68	51370	39555	27740	15925	4110	1541	0	0	0	0	0	0	0	0
6	42	0.58	43151	33226	23301	13377	3452	1295	0	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0.4	29795	22942	16089	9236	2384	894	0	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0.25	18493	14240	9986	5733	1479	555	0	0	0	0	0	0	0	0
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio investigado:			base 75000													
Superficie Predominante zona:			de 0.0000 - 0.0500													

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.7																
CLASE		COE F.	RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUN T.	DE	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.00	500.000
TIERRA	PRO M	COR R.	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.00	500.00	0 - 1000000
		1	0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	65068	50103	35137	20171	5205	1952	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1.15	57534	44301	31069	17836	4603	1726	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	50000	38500	27000	15500	4000	1500	0	0	0	0	0	0	0	0
4	62	0.85	42466	32699	22932	13164	3397	1274	0	0	0	0	0	0	0	0
5	50	0.68	34247	26370	18493	10616	2740	1027	0	0	0	0	0	0	0	0
6	42	0.58	28767	22151	15534	8918	2301	863	0	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0.4	19863	15295	10726	6158	1589	596	0	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0.25	12329	9493	6658	3822	986	370	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor promedio investigado:			base 50.000, 00													
Superficie Predominante zona:			de 0.0000 - 0.0500 has.													



de zona: _____

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE0 3.8																
CLASE	PUNTO DE	COEF.	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 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR	1	0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	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
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			120000													
Superficie Predominante de zona:			0.0000 - 0.0500													

GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE0 3.9																
CLASE	PUNTO DE	COEF.	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 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR	1.46	1.23	1	0.77	0.54	0.49	0.44	0.39	0.34	0.29	0.24	0.19	0.14	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
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0
Valor promedio base investigado:			60000													
Superficie Predominante de zona:			0.1000 - 0.1500													

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



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

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

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

Factores:

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

. Factores de modificación del valor por indicadores en suelo Rural

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

Los modificadores considerados son los siguientes:

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

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

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

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

- **Factor Tamaño (Fta)**

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

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

La siguiente tabla establece los valores aplicables:

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

- **Factor Forma (Ffo)**

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

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

Los valores establecidos para este factor son los siguientes:

Forma	Factor
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy Irregular	0.90

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

- **Factor Pendiente (Fp)**

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

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

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

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

- **Factor Accesibilidad (Fac)**

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

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

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

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

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



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

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

- **Factor Agua (Fag)**

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

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

Los factores aplicables son los siguientes:

Agua	Factor
Tiene	1.10
No tiene	1.00

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

- **Factor Drenaje (Fdr)**

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

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



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

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

- **Factor Alcantarillado (Fal)**

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

Se aplicarán los siguientes factores:

Alcantarillado	Factor
Tiene	1.10
No tiene	1

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

- **Factor Energía eléctrica (Fen)**

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

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

Energía eléctrica	Factor
Tiene	1.10
No tiene	1

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

- **Factor Riego (Fri)**

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

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

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

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

- **Factor Riesgo (Frg)**

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

Los valores definidos para este factor son los siguientes:

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

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



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

- **Factor Erosión**

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

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

Erosión	Factor
Leve	1.00
Moderada	0.95
Severa	0.90

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

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

- **Factor Uso (Fus)**

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

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

Uso	Factor
Institución Pública	1
Agropecuario	1
Bienestar Social	1



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

Porcícola	1
Agroexportación	1.1
Multiuso	1

Asignación del factor Multiuso:

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

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

Justificación técnica del uso Multiuso:

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

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

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

4.6. Factor de Corrección del Suelo Rural (Fc)

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

La fórmula aplicable es:

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

Donde:

F_{ta} = Factor tamaño

F_p = Factor pendiente

F_{ac} = Factor accesibilidad

F_{ag} = Factor agua

F_{dr} = Factor drenaje

Fal = Factor alcantarillado

Fen = Factor energía eléctrica

Fri = Factor riego

Fus = Factor uso

Ffo = Factor forma

Fer = Factor erosión

Fris = Factor riesgo

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

4.7. Determinación del valor de terreno de un lote rural

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

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

La fórmula es:

$$\mathbf{Vt = Vb \times A \times Fc}$$

Donde:

Vt = Valor del terreno;

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

A = Área del lote;

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

Art. 25.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 26.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

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

Art. 28.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

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

Para este objeto, se dirigirá una solicitud al Director/a Financiero/a, quien emitirá su resolución con efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 29.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto las ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

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

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

Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Ab. Priscila Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

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

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

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

Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

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

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL