

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO.

NRO. 04-2023

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO.

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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.*

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

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

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

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

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

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

Que, el COOTAD prescribe: “*Art. 497.- Actualización de los impuestos.- Una vez realizada*

la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”;

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

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

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

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

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

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

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

Que, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece: “*Art. 113.- Control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que*

tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

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

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

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

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

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

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

Que, la norma ibidem dispone: “*Art. 90.- Rectoría. La facultad para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le*

corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

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

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

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

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que “*el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información*”;

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

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



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

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

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO
2024 -2025 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 2024 – 2025.

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 será emitido y recaudado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, mediante la generación de dos títulos de crédito diferenciados, el uno del impuesto predial y el otro del 0.15 x 1000 para el Cuerpo de Bomberos. La tesorería municipal está obligada a cobrar estos impuestos en un sólo acto.

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

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2.1076	Madera Común	0.215	Pozo Ciego	0.108
Pilotes	1.413	Caña	0.0755	Canalización Aguas Servidas	0.0618
Hierro	0.9531	Madera Fina	1.423	Canalización Aguas Lluvias	0.0618
Madera Común	0.6368	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.353	Canalización Combinado	0.1828
Caña	0.4677	Tierra	0		
Madera Fina	0.53	Mármol	3.0851	Baños	
Bloque	0.4694	Marmeton (Terrazo)	2.1596	No tiene	0
Ladrillo	0.4694	Marmolina	1.337	Letrina	0.0534
Piedra	0.5187	Baldosa Cemento	0.493	Baño Común	0.0712
Adobe	0.4694	Baldosa Cerámica	0.7275	Medio Baño	0.1032
Tapial	0.4694	Parquet	1.711	Un Baño	0.121
		Vinyl	0.4838	Dos Baños	0.1655
Vigas y Cadenas		Duela	0.5825	Tres Baños	0.3222
No tiene	0	Tablón / Gress	1.711	Cuatro Baños	0.4966
Hormigón Armado	0.7719	Tabla	0.2172	+ de 4 Baños	0.6532
Hierro	0.4293	Azulejo	0.649		



Madera Común	0.2972	Cemento Alisado	0.353	Eléctricas	
Caña	0.1153			No tiene	0
Madera Fina	0.617	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0.4342
		No tiene	0	Tubería Exterior	0.465
Entre Pisos		Madera Común	0.9439	Empotradas	0.4879
No Tiene	0	Caña	0.3795		
Hormigón Armado(Losa)	0.4288	Madera Fina	3.6789		
Hierro	0.2449	Arena-Cemento (Enlucido)	0.4194		
Madera Común	0.1255	Tierra	0.2372		
Caña	0.0449	Mármol	2.995		
Madera Fina	0.422	Marmeton	2.115		
Madera y Ladrillo	0.1642	Marmolina	1.235		
Bóveda de Ladrillo	0.1515	Baldosa Cemento	0.6675		
Bóveda de Piedra	0.6378	Baldosa Cerámica	1.224		
		Azulejo	2.337		
Paredes		Grafiado	1.1225		
No tiene	0	Champiado	0.634		
Hormigón Armado	0.9314	Piedra o Ladrillo Ornamental	2.9573		
Madera Común	1.0297				
Caña	0.3834	Revestimiento Exterior			
Madera Fina	1.341	No tiene	0		
Bloque	0.7385	Madera Común	0.4377		
Ladrillo	1.2306	Madera Fina	0.8241		
Piedra	0.6847	Arena-Cemento (Enlucido)	0.1945		
Adobe	0.5066	Tierra	0.1103		
Tapial	0.5066	Mármol	1.1907		
Bahareque	0.409	Marmetón	1.1907		
Fibro-Cemento	0.7011	Marmolina	1.1907		
		Baldosa Cemento	0.2227		
Escalera		Baldosa Cerámica	0.406		
No Tiene	0	Grafiado	0.5219		
Hormigón Armado	0.0459	Champiado	0.2086		
Hormigón Ciclopeo	0.0851	Aluminio	2.4885		
Hormigón Simple	0.0276	Piedra o Ladrillo Ornamental	0.7072		
Hierro	0.036	Cemento Alisado	2.5378		
Madera Común	0.034				
Caña	0.0251	Revestimiento Escalera			
Madera Fina	0.089	No tiene	0		
Ladrillo	0.0181	Madera Común	0.0157		
Piedra	0.01	Caña	0.015		
		Madera Fina	0.0295		
Cubierta		Arena-Cemento	0.007		
No Tiene	0	Tierra	0.004		
Hormigón Armado (Losa)	2.0372	Mármol	0.0425		
Hierro (Vigas Metálicas)	1.2442	Marmetón	0.0425		
Estereoestructura	11.8578	Marmolina	0.0425		
Madera Común	0.7862	Baldosa Cemento	0.0123		
Caña	0.2133	Baldosa Cerámica	0.0623		
Madera Fina	1.0309	Grafiado	0.3531		
		Champiado	0.3531		
		Piedra o Ladrillo	0.049		



	ornamental			
	Tumbados			
	No tiene			
	Madera Común			
	Caña			
	Madera Fina			
	Arena-Cemento			
	Tierra			
	Grafiado			
	Champiado			
	Fibro Cemento			
	Fibra Sintética			
	Estuco			
	Cubierta			
	No Tiene			
	Arena-Cemento			
	Baldosa Cemento			
	Baldosa Cerámica			
	Azulejo			
	Fibro Cemento			
	Teja Común			
	Teja Vidriada			
	Zinc			
	Polietileno			
	Domos / Traslúcido			
	Ruberoy			
	Paja-Hojas			
	Cady			
	Tejuelo			
	Puertas			
	No tiene			
	Madera Común			
	Caña			
	Madera Fina			
	Aluminio			
	Enrollable			
	Hierro-Madera			
	Madera Malla			
	Tol Hierro			
	Ventanas			
	No tiene			
	Hierro			
	Madera Común			
	Madera Fina			
	Aluminio			
	Enrollable			
	Hierro-Madera			
	Madera Malla			
	Cubre Ventanas			



	No tiene		
	Hierro		
	Madera Común		
	Caña		
	Madera Fina		
	Aluminio		
	Enrollable		
	Madera Malla		
	Closets		
	No tiene		
	Madera Común		
	Madera Fina		
	Aluminio		
	Tol Hierro		

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

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

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

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

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



CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
Factores de Depreciación de Edificación Rural

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

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

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

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 HOMOGENE0 3.1																
CLASE	PUNT. DE	COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000
			0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000	1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.3	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			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	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 -	0 -	0 -	1000000
			0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000	1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9
1	95	1.3	10977	9920	8864	7807	6750	5693	5466	5238	5010	4783	4555	4327	4099	4099
2	84	1.15	9706	8772	7837	6903	5969	5034	4833	4632	4430	4229	4027	3826	3625	3625
3	73	1	8435	7623	6811	5999	5187	4375	4200	4025	3850	3675	3500	3325	3150	3150
4	62	0.85	7164	6474	5785	5095	4405	3716	3567	3418	3270	3121	2973	2824	2675	2675
5	51	0.7	5893	5326	4758	4191	3624	3057	2934	2812	2690	2567	2445	2323	2201	2201
6	40	0.55	4622	4177	3732	3287	2842	2397	2301	2205	2110	2014	1918	1822	1726	1726
7	29	0.4	3351	3028	2706	2383	2061	1738	1668	1599	1529	1460	1390	1321	1251	1251
8	18	0.25	2080	1880	1679	1479	1279	1079	1036	992	949	906	863	820	777	777
Valor promedio base investigado:			3.500,00													
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		COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
DE	PUNT.	DE	0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000
			0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.0000	20.0000	50.0000	100.0000	500.0000	1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.	1	0.77	0.54	0.31	0.08	0.03	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1.3	195205	150308	105411	60514	15616	5856	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1.15	172603	132904	93205	53507	13808	5178	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	150000	115500	81000	46500	12000	4500	0	0	0	0	0	0	0	0
4	62	0.85	127397	98096	68795	39493	10192	3822	0	0	0	0	0	0	0	0
5	50	0.68	102740	79110	55479	31849	8219	3082	0	0	0	0	0	0	0	0
6	42	0.58	86301	66452	46603	26753	6904	2589	0	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0.4	59589	45884	32178	18473	4767	1788	0	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0.25	36986	28479	19973	11466	2959	1110	0	0	0	0	0	0	0	0
Valor promedio base investigado:			150.000,00													
Superficie Predominante de zona:			0.00 - 0.0500 has.													

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



GOB. AUT. DES. MUN. DEL CANTON PUERTO QUITO																
SISTEMA INTEGRAL DE CATASTROS																
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE0 3.6																
CLASE	PUNTO	CORRECTOR	COEF. F.	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	50.0000	100.000
				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	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	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 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 3.7																
CLASE	PUNTO	CORRECTOR	COEF. F.	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	100.00
				0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.00	500.000
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	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 de zona:				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	PUN. 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	
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	PUN. 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	
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	0 -	0 -
			0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	0	0	000000.
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 -	0 -
			0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000	10.000	20.000	50.000	100.00	500.00	000000.
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.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES¹

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	1.00 A 0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	1.00 A 0.96
1.3. SUPERFICIE	2.26 A 0.65
0.0001 a 0.0500	Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
0.0501 a 0.1000	
0.1001 a 0.1500	
0.1501 a 0.2000	
0.2001 a 0.2500	
0.2501 a 0.5000	
0.5001 a 1.0000	
1.0001 a 5.0000	
5.0001 a 10.0000	
10.0001 a 20.0000	
20.0001 a 50.0000	

50.0001 a 100.0000	
100.0001 a 500.0000	
+ de 500.0001	
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96



4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	1.00 A 0.70
5.2.- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

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

Valoración individual del terreno:

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

2. Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana) ²

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 UNO POR MIL.

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

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los cuatro días del mes de diciembre de 2023.

Sr. Victor 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 2024 - 2025 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**, en dos sesiones Ordinaria de 29 de noviembre de 2023 y Extraordinaria 04 de diciembre de 2023, en primer y segundo debate 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, 04 de diciembre de 2023.- 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 248 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 2024 - 2025 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 05 de diciembre de 2023.

Sr. Victor Antonio Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Sr. Victor Antonio Mieles Paladines, Alcalde del cantón Puerto Quito; quien dispuso su ejecución y publicación en el Gaceta Municipal del dominio Web de la institución y en el Registro Oficial. - Puerto Quito, 05 de diciembre de 2023.- LO CERTIFICO.

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL