

ORDENANZA N.º 008-GADMCG-2025

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GUAMOTE, PARA EL BIENIO 2026 – 2027”.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE

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

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

QUE, el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador numeral 1, señala que: “En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:

1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.”

QUE, el artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador numeral 7 literal i) “Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.

m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.”

QUE, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador 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 artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: “los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales... ”; ``

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

QUE, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador determina que “los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

QUE, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador 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, el Art. 375 ibídem Constitución de la República del Ecuador.- 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, de conformidad con el Art. 425 ibídem, Constitución de la República del Ecuador. - 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 ídem Constitución de la República del Ecuador: “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. 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;

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

QUE, el Art. 715 ídem del Código Civil 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;

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

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: I) 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 del Concejo Municipal para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo

descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

QUE, el Art. 139 ibídem COOTAD 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. 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 (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal

QUE, el COOTAD establece en el artículo 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”

QUE, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

QUE, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

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

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

QUE, en aplicación al Art. 492 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las 4 construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

QUE, el COOTAD en su artículo 55, literal i) determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: "Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

QUE, el COOTAD en el artículo 139 establece: "La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

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

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

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

QUE, el COOTAD en el artículo 489 literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...] c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

QUE, el COOTAD en el artículo 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: "El impuesto sobre la propiedad urbana; rural";

- QUE**, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 494, del COOTAD dice. - respecto de la Actualización del Catastro, señala: "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";
- QUE**, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria
- QUE**, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.
- QUE**, el COOTAD en el artículo 522, dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.";
- QUE**, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Guamote, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural"
- QUE**, el COOTAD establece en el artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- "Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.";
- QUE**, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas";

- QUE,** el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guamote conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)
- QUE,** mediante memorando N.º 0286-AC-GADMCG-2025, de fecha 05 de diciembre del 2025, suscrito por Arq. Jorge Valdivieso Estrella Jefe de Avalúos y Catastros, remite Informe Técnico del proyecto de "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GUAMOTE, PARA EL BIENIO 2026 – 2027".
- QUE,** mediante memorando N.º 0830-DF-GADMCG-2025 de fecha 10 de diciembre del 2025, suscrito por Ing. Luis Naula Director Financiero del GADMCG, remite Informe Económico N.º 015-CG-GADMCG-2025, para el BIENIO 2026-2027, suscrito por la Lic. Martha Roldan Contadora del GADMCG.
- QUE,** mediante memorando N.º 0741-A-GADMCG-2025, suscrito por Miguel Marcatoma Lema Alcalde del GADMCG quien dispone lo siguiente; 1. A la Dirección Jurídica emitir el Informe Jurídico correspondiente, en el que se evalúe la legalidad y conformidad del Proyecto de Ordenanza con la Constitución de la República y el COOTAD — particularmente lo establecido en los artículos 55, 139, 492, 494 y 522, así como la correcta aplicación de los principios tributarios de legalidad, equidad, generalidad, proporcionalidad, progresividad y suficiencia recaudatoria. Asimismo, deberá analizarse la validez de los procedimientos previstos para la notificación, determinación tributaria, presentación de reclamos y tramitación de recursos, además de la consistencia normativa relativa a exoneraciones, rubros imponibles y demás procedimientos administrativos incorporados en el texto. El informe deberá pronunciarse de manera expresa e integral sobre la viabilidad jurídica del Proyecto de Ordenanza, con el fin de continuar con su trámite ante el Concejo Municipal. 2. A la Dirección Financiera emitir el Informe Económico–Financiero, en el que se determine el impacto fiscal del ajuste de las bandas impositivas propuesto en el Proyecto de Ordenanza, la proyección de ingresos para el bienio 2026–2027 con base en los avalúos actualizados y la sostenibilidad financiera de la medida en relación con las necesidades institucionales y la capacidad contributiva de la población. Asimismo, el informe deberá incluir un análisis comparativo de recaudación por parroquias, zonas homogéneas y tipologías de predios, así como la elaboración de escenarios de recaudación —pesimista, realista y optimista— acompañados de las recomendaciones de gestión pertinentes. Este informe constituye un requisito indispensable para el tratamiento y aprobación de la Ordenanza por parte del Concejo Municipal.
- QUE,** mediante memorando N.º 0934-PS-GADMCG-2025, de fecha 09 de diciembre del 2025, suscrito por Dr. Antonio Fray Procurador Sindico del GADMCG, en el que remite informe jurídico de la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTOS A LOS

PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GUAMOTE, PARA EL BIENIO 2026 – 2027".

QUE, mediante informe N.º 002-L-GADMCG-2025, de fecha 11 de diciembre del 2025 suscrito por la comisión de Legislación del GADMCG, Lic. Manuel Naula Vicealcalde y Presidente, remite el Informe dictamen favorable sobre PROYECTO DE "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GUAMOTE, PARA EL BIENIO 2026 – 2027".

QUE, el Concejo Municipal del Cantón Guamote aprobó en sesión extraordinaria de concejo municipal del 11 de diciembre del 2025 en primer debate, y sesión extraordinaria del 12 de diciembre del 2025, en segundo debate la ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, así como la determinación, administración y recaudación de los impuestos a los predios urbanos y rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guamote, que regirá en el bienio 2026 – 2027.

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

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GUAMOTE, PARA EL BIENIO 2026 – 2027.

CAPITULO I

CONCEPTOS GENERALES

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

Artículo 2.- Principios. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el BIENIO 2026-2027, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.



Artículo 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales dichos gobiernos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

- a) bienes del dominio público; y,
- b) bienes del dominio privado, que se subdividen en:
 - i. bienes de uso público, y
 - ii. bienes afectados al servicio público.

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del gobierno autónomo descentralizado municipal del Cantón Guamote prevalecerá cuando exista conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción que corresponda a la Municipalidad.

Artículo 4.- Definición de Catastro. - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Artículo 5.- Formación del Catastro. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

Artículo 6. De La Propiedad. - De conformidad con el artículo 321 de la Constitución y el artículo 599 del Código Civil, la propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental. La Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

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

Habr  de considerarse, para el efecto, la posesi3n agraria como la ocupaci3n material de la extensi3n de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de sea reconocida y adjudicada su propiedad.

La posesi3n agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. El reconocimiento de la posesi3n agraria será solicitado por el posesionario.

Artículo 7.- Jurisdicci3n Territorial. – Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

La localizaci3n del predio en el territorio est  relacionado con el c3digo de divisi3n política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificaci3n **PROVINCIAL**; dos para la identificaci3n **CANTONAL** y dos para la identificaci3n **PARROQUIAL URBANA y RURAL**, las parroquias que configuran por sí la cabecera cantonal, el c3digo establecido es el **50**, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificaci3n va desde **01 a 49** y la codificaci3n de las parroquias rurales va desde **51 a 99**.

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificaci3n para el catastro urbano en lo correspondiente a **ZONA**, será a partir de **01**. En el catastro rural la codificaci3n en lo correspondiente a la **ZONA** será a partir de **51**.

El c3digo territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificaci3n de **ZONA**, dos para identificaci3n de **SECTOR**, tres para identificaci3n de **MANZANA**, tres para identificaci3n del **PREDIO** y tres para identificaci3n de **LA PROPIEDAD HORIZONTAL**.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaraci3n mixta (Ficha catastral) que prepara la administraci3n municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su informaci3n para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administraci3n para la declaraci3n de la informaci3n y la determinaci3n del hecho generador.

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

1. Identificaci3n del predio:
2. Tenencia del predio:

3. Descripción física del terreno:
4. Infraestructura y servicios:
5. Uso de suelo del predio:
6. Descripción de las edificaciones.

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

Artículo 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el artículo 265 la Constitución, concordante con el artículo 142 COOTAD, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien.

Artículo 9.- Glosario de Términos. - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

- a) **Avalúo.** - Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.
- b) **Avalúo Catastral.** - valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).
- c) **Avalúo a precio de mercado.** - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.
- d) **Avalúo de la Propiedad.** - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el departamento técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del artículo 495 del COOTAD.
- e) **Avalúo del Solar.** - Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

- f) **Avalúo de la Edificación.** - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.
- g) **Base Cartográfica Catastral.** - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.
- h) **Base de Datos Catastral Alfanumérica.** - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.
- i) **Cartografía.** - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.
- j) **Código Catastral.** - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica, mismo que se conformará a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia y la conformación subsecuente de la clave, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana, lote y predio.
- k) **Factores de Corrección.** - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.
- l) **Inventario Catastral.** - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.
- m) **Predio.** - Es la menor unidad de catastro, corresponde al bien inmueble de extensión territorial continua, definida por los límites correspondientes a uno o más títulos de propiedad, una posesión o una ocupación ejercida. Se reconoce como predio, el término: parcela catastral.
- n) **Predio Rural.** - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra; delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.
- o) **Catastro predial.** - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

- p) **Sistema Nacional para la Administración de Tierras.** - SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.
- q) **Zona valorativa:** Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.
- r) **Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).** - Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Artículo 10.- Objeto del Catastro. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro urbano y rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

CAPITULO II

LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA Procedimiento, Sujetos y Reclamos

Artículo 11.- Determinación. - Son los actos emitidos por el gobierno municipal o emanados por dicha administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

El valor base de la propiedad, atenderá los elementos previstos en el siguiente artículo, atendiendo a la fecha de producido el hecho generador; caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.

La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer sus derechos, conforme a ley.

Para efectos de la publicación de la información, el gobierno autónomo municipal utilizará los medios institucionales y otros con los que disponga, conforme normativa jurídica vigente.

Todo acto de determinación goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, y son susceptibles de recursos administrativos y jurisdiccionales, conforme a ley.

Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación establecidos por el gobierno municipal, son exigibles y generan intereses conforme normativa vigente, permitiendo a la administración tributaria ejercer la acción de cobro correspondiente.

Artículo 12. – Valor de la Propiedad. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Artículo 13.- Notificación. - La Dirección Financiera notificará a las personas propietarias, de conformidad a los artículos 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.

Artículo 14.- Sujeto Activo. - El sujeto activo, es el Gobierno autónomo, Descentralizado Municipal del cantón Guamote.

Artículo 15.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos del impuesto los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Guamote.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo 16.- Reclamos. - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los artículos 115 al 123 de dicha norma.

Todo procedimiento iniciado por una reclamación, será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.

La administración tributaria cantonal ordenará, en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal del Cantón Guamote para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones

para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 17.- Deducciones, Rebajas y Exenciones. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los artículos 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales.

Toda deducción, rebaja o exención se hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del trabajador en general (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, de conformidad con la definición que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda.

Ingresado como parámetro el valor de tal remuneración al sistema, y si, a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del SBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas, exenciones y exoneraciones 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 ser presentadas hasta el 30 de noviembre.

Artículo 18.- Adicional en favor del cuerpo de bomberos del cantón. - Para la determinación de la contribución predial 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 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, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo (sic)*, y en tal virtud, la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Artículo 19.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos y 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, mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la

Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique personalmente al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 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.

Artículo 20.- Liquidación de 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, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 21.- 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.

Artículo 22.- Sanciones tributarias. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales, quienes cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 23.- Certificación de Avalúos. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Artículo 24.- 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 y en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 25.- Objeto del impuesto. - El objeto del impuesto a la propiedad urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón y que formen parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, según el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

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

Artículo 26.- Sujetos Pasivos. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Artículo 27.- Hecho generador. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- a) **01.-) Identificación predial**
- b) **02.-) Tenencia**
- c) **03.-) Descripción del terreno**
- d) **04.-) Infraestructura y servicios**
- e) **05.-) Uso y calidad del suelo**
- f) **06.-) Descripción de las edificaciones**

Artículo 28.- Impuestos que gravan a los predios urbanos. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos de conformidad con los artículos 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Artículo 29.- Valor De La Propiedad Urbana. –

- 1) **Valor del predio/Suelo.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el artículo 502 del COOTAD:
- a. Valor del suelo;
 - b. Valor de las edificaciones; y,
 - c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad territorial urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. El universo de estudio;
- b. La infraestructura básica;
- c. La infraestructura complementaria; y,
- d. Los servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del Cantón.

Con ellos se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón y que constituyen los correspondientes sectores homogéneos urbanos del cantón.

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de los predios, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en los siguientes cuadros:

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
 2025 PARROQUIA MATRIZ.

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraes. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec Alum.	Red	Red Teléf. 4G	Acera y Bor	Ase o Calles	Rec. Bas		
ZM1	COBERTURA	91.23	91.23	100.00	100.00	100.00	98.00	100.00	100.00	95.25	8.00
	DEFICIT	8.77	8.77	0.00	0.00	0.00	2.00	00.00	00.00	4.75	0.00
ZM2	COBERTURA	90.53	90.53	99.00	99.00	100.00	96.00	100.00	100.00	95.25	31.00
	DEFICIT	9.47	9.47	1.00	1.00	0.00	4.00	00.00	00.00	4.75	0.00
ZM3	COBERTURA	93.79	93.79	98.00	97.00	100.00	87.00	100.00	100.00	95.25	24.00
	DEFICIT	6.21	6.21	2.00	3.00	0.00	13.00	00.00	00.00	4.75	0.00
ZM4	COBERTURA	10.48	10.48	90.00	88.00	100.00	50.00	50.00	100.00	95.25	183.00
	DEFICIT	89.52	89.52	10.00	12.00	0.00	50.00	50.00	00.00	4.75	0.00

Nota: los valores se establecerán con los insumos solicitados al GADMCG

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
 2025 PARROQUIA PALMIRA.

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraes. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec Alum.	Red	Red Teléf. 3G-2G.	Acera y Bor	Ase o Calles	Rec. Bas		
ZP1	COBERTURA	100.00	100.00	99.00	98.00	100.00	98.00	00.00	100.00	95.25	7.00
	DEFICIT	0.00	0.00	1.00	2.00	0.00	2.00	100.00	00.00	4.75	0.00



ZP2	COBERTURA	85.72	85.72	78.00	80.00	100.00	92.00	00.00	100.00	95.25	4.00
	DEFICIT	14.28	14.28	22.00	20.00	0.00	8.00	100.00	00.00	4.75	0.00
ZP3	COBERTURA	68.11	68.11	70.00	68.00	85.00	55.00	00.00	100.00	95.25	22.00
	DEFICIT	31.89	31.89	30.00	32.00	15.00	45.00	100.00	00.00	4.75	0.00

Nota: los valores se establecerán con los insumos solicitados al GADMCG

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2025 PARROQUIA CEBADAS.

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraes. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec Alum.	Red	Red Teléf 2G-3G.	Ace ra y Bor	Ase o Call es	Rec . Bas		
ZC1	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.00	100.00	100.00	100.00	95.25	6.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	14.00	0.00	00.00	00.00	4.75	0.00
ZC2	COBERTURA	99.12	89.00	85.00	84.63	80.00	97.00	100.00	100.00	95.25	9.00
	DEFICIT	0.88	11.00	15.00	15.37	20.00	3.00	00.00	00.00	4.75	0.00
ZC3	COBERTURA	99.12	100.00	80.00	83.00	80.00	40.00	90.00	100.00	95.25	21.00
	DEFICIT	0.88	0.00	20.00	17.00	20.00	60.00	10.00	00.00	4.75	0.00

Nota: los valores se establecerán con los insumos solicitados al GADMCG

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2026-2027 AREA URANBA DE LA PARROQUIA MATRIZ

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
1					
	9,52	90	8,58	81	8
2					
	8,87	60	7,95	52	31
3					
	7,53	40	6,2	34	24
4					
	2.66	14	2.19	12	183

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2026-2027 AREA URANBA DE LA PARROQUIA PALMIRA

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
1					
	3.88	21	2.58	18	7
2					
	1.62	10	1.07	9	4
3					
	1.62	8	1.07	7	22

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2026-2027 AREA URANBA DE LA PARROQUIA CEBADAS

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
1					
	5.68	30	4.39	26	6
2					
	3.88	21	2.58	18	9
3					
	1.62	10	1.07	9	21

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2026-2027 AREA URANBA DE LA PARROQUIA PALMIRA DAVALOS

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOGENEO	SUPER.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
1					
	1.62	8	1.07	7	18

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana. El valor individual por m2, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	<i>FACTOR</i>
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA <i>Agua Potable</i> <i>Alcantarillado</i> <i>Energía Eléctrica</i>	1.0 a .88
3.2.- VÍAS <i>Adoquín</i> <i>Hormigón</i> <i>Asfalto</i> <i>Piedra</i> <i>Lastre</i> <i>Tierra</i>	1.0 a .88

3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS <i>Aceras</i> <i>Bordillos</i> <i>Teléfono</i> <i>Recolección de Basura</i> <i>Aseo de Calles</i>	1.0 a .93
--	-----------

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

El producto resultado de los factores parciales que esté registrado en la ficha predial dependiendo de cada indicador asignado, corresponderá al Factor de Afectación Total del suelo.

Para la valoración individual del suelo (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Detalles de cada valor resulta:

- **VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL SUELO
- **Vsh** = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENE O VALOR INDIVIDUAL
- **Fa** = FACTOR DE AFECTACION TOTAL
- **S** = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor por metro cuadrado (m2) de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación total (adimensional); y,
- (S) Superficie del terreno en metros cuadrados (m2).

FACTOR DE CORRECCIÓN TOTAL

El factor de corrección total comprende la multiplicación de los factores de incremento o reducción del valor de la tierra, y se obtendrá mediante el producto sucesivo de los valores normalizados de corrección de los factores físicos, de uso del predio, de accesibilidad, de infraestructura y servicios e influencias urbanísticas del predio, registrados en la ficha catastral.

Se aplicará la siguiente fórmula:

$$\text{Factor de corrección total} = (FCt) = [(f1) \times (f2) \times (f3) \times (f4) \dots (f9)]$$

Los valores normalizados de los factores de corrección para el presente bienio serán los siguientes:

VALORES NORMALIZADOS DE LOS FACTORES DE CORRECCIÓN

Tabla de Factores N° 1

Coefficientes de Corrección por Relación Frente				
CODIGO	CODIGO FICHA	VALOR DEL FRENTE (m2)		FACTORES DE CORECCIÓN
		DESDE	HASTA	
1	3	Menos de	5,00	0,80
2	3	5,01	8,00	0,90
3	3	8,01	12,00	1,00
4	3	12,01	20,00	1,10
5	3	20,01	Mas de	1,20

Coefficientes de Corrección por Relación Frente				
CODIGO	CODIGO FICHA	VALOR DEL FRENTE (m2)		FACTORES DE CORECCIÓN
		DESDE	HASTA	
1	3	Menos de	8,00	1,00
2	3	8,01	20,00	1,02
3	3	20,00	30,00	1,00
4	3	30,01	Mas de	0,98

Tabla de Factores N° 2

Coefficientes de Corrección por forma del Lote			
CODIGO	CODIGO FICHA	TIPO DE VIA	FACTORES
1	3	Regular	1,00
2	3	Irregular	0,98
3	3	Muy Irregular	0,96

Tabla de Factores N° 3

Coeficientes de Corrección por Tamaño del Lote				
Relación de Tamaño				FACTOR
CODIGO	CODIGO FICHA	RANGO DE AREA DE CADA PREDIO (m2)		
		Desde	Hasta	
1	3	Menos de	148	1,10
2	3	148,01	160,00	1,07
3	3	160,01	180,00	1,03
4	3	180,01	260,00	1,00
5	3	260,01	300,00	0,98
6	3	300,01	340,00	0,96
7	3	340,01	380,00	0,94
8	3	380,01	440,00	0,92
9	3	440,01	500,00	0,90
10	3	500,01	560,00	0,88
11	3	Mas de	560,01	0,86

Tabla de Factores N° 4

Coeficientes de Corrección por Localización en la Manzana, Fachadas y Tipo de Acceso					
CODIGO	CÓDIGO FICHA	CONDICION DE RELACION DE LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	NUMERO DE FACHADAS-HACIA CALLES PERIFERICAS	TIPO DE ACCESO	COEFICIENTES DE COORRECCIÓN (Tif.)
1	3	Lote Intermedio	1 FACHADA (Lote Tipo)	Con acceso vehicular	1,00
2	3	Lote Esquinero	2 FACHADAS	Con acceso vehicular	1,10
3	3	Lote Interior	0 FACHADAS	Sin acceso vehicular	0,60
4	3	Lote en Callejón	0 FACHADAS	Acceso Vehicular Restringido	0,80
5	3	Lote en Cabecera	3 FACHADAS	Con acceso vehicular	1,15
6	3	Lote Bifrontal	2 FACHADAS	Con acceso vehicular	1,12
7	3	Lote Manzanero	4 FACHADAS	Con acceso vehicular	1,20

Tabla de Factores N° 5

Coeficientes de Corrección por Tipo de Suelo				
CODIGO	CODIGO FICHA	TIPO DE SUELO	PORCENTAJE DE DPRECIACION	COEFICIENTES CORRECTIVOS A APLICAR
1	3	Secos: Lotes en áreas sin ningún tipo de riesgo natural o antropogénico, con aptitud para receptor asentamientos humanos	0,00 %	1,00
2	3	Cenegosos: Lotes en zonas húmedas, de malas características de drenaje natural, donde se empoza temporalmente el agua superficial	15,00 %	0,85
3	3	Inundable: Lotes en zonas de inundación permanente o semipermanente, por causas de escorrentía o de desborde de cursos de agua adyacentes	30,00 %	0,70
4	3	Húmedo: Lotes en zonas húmedas por fluctuaciones de aguas de vertientes o fuertes lluvias, con una gran productividad primaria, son suelos muy fértiles	10,00 %	0,90

Tabla de Factores N° 6

Coeficientes de Corrección por Topografía del Suelo Urbano, según el Acceso Principal			
CODIGO	CODIGO FICHA	TIPO DE SUELO SEGÚN ACCESO	FACTOR
1	3	Plano	1,00
2	3	Escarpado hacia arriba	0,94
3	3	Escarpado hacia abajo	0,94

Tabla de Factores N° 7

Coeficientes de Corrección por infraestructura y servicios			
CODIGO	CODIGO FICHA	TIPO DE INFRAESTRUCTURA / SERVICIO	COEFICIENTE
1	3	NO TIENE	0,99
2	3	RED PÚBLICA TRATADA	1,01
3	3	CARRO REPARTIDOR	0,99
4	3	POZO	0,98

5	3	RIO / LAGO / MAR	0,97
POR EVACUACIÓN DE AGUAS SERVIDAS			
1	3	NO TIENE	0,99
2	3	RED PUBLICA	1,01
3	3	RIO O QUEBRADA	0,95
4	3	POZO CIEGO	0,97
5	3	OTRO	0,95
POR ENERGÍA ELÉCTRICA			
1	3	NO TIENE	0,99
2	3	PLANTA PROPIA	0,99
3	3	RED PUBLICA	1,01

Tabla de Factores N° 8

Coeficientes de Corrección por infraestructura y servicios			
CODIGO	CODIGO FICHA	TIPO DE INFRAESTRUCTURA / SERVICIO	COEFICIENTE
POR RODADURA DE VIAS			
1	3	NO TIENE	0,95
2	3	TIERRA	0,98
3	3	LASTRE	0,99
4	3	ADOQUÍN	1,01
5	3	ASFALTO	1,02
6	3	HORMIGON	1,02
7	3	OTRO	1,00

Tabla de Factores N° 9

Coeficientes de corrección por infraestructura y servicios			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	TIPO DE INFRAESTRUCTURA / SERVICIO	COEFICIENTE
POR RECOLECCIÓN DE BASURA			
1	3	NO TIENE	0,99
2	3	CARRO RECOLECTOR	1,01
3	3	OTRAS	1,00

2.- Valor de las edificaciones.

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente en cada predio urbano del cantón Guamote, utilizando para ello el método de reposición, que consiste en calcular el avalúo de cada edificación a costos actualizados de construcción piso a piso, es decir simulando que la construcción se la hubiera concluido “hoy”, para luego proceder a depreciarla de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales de construcción de la

estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio y de la edad del inmueble en cuestión.

2.1.- CATÁLOGO DE EDIFICACIONES. –

Se define a un cierto número de construcciones predominantes o “tipo” que, por las características de sus componentes estructurales, funcionales y constructivas, representan a la totalidad de inmuebles que actualmente existen en las áreas urbanas del cantón Guamote. Se estableció un catálogo de edificaciones que constituido por 26 tipologías que tienen sus propias características genéricas en función de las diversas combinaciones de los materiales que conforman sus elementos estructurales constructivos:

TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T01	121.89	COLUMNAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
T01	121.89	COLUMNAS	MADERA
T01	121.89	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T01	121.89	CUBIERTA	ZINC
T01	121.89	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T01	121.89	CUBIERTA	HIERRO
T01	121.89	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T01	121.89	VIGAS	MADERA
T01	121.89	VIGAS	NO TIENE
T01	121.89	VIGAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T02	143.82	COLUMNAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
T02	143.82	COLUMNAS	MADERA
T02	143.82	CUBIERTA	MADERA
T02	143.82	CUBIERTA	OTRO
T02	143.82	CUBIERTA	TEJA ASFÁLTICA
T02	143.82	CUBIERTA	TEJA INDUSTRIAL
T02	143.82	CUBIERTA	TEJA
T02	143.82	CUBIERTA	PALMA / PAJA
T02	143.82	CUBIERTA	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES
T02	143.82	CUBIERTA	NO TIENE
T02	143.82	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE

T02	143.82	VIGAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
T02	143.82	VIGAS	MADERA
T02	143.82	VIGAS	NO TIENE
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T03	104.55	COLUMNAS	NO TIENE
T03	104.55	CUBIERTA	OTRO
T03	104.55	CUBIERTA	TEJA INDUSTRIAL
T03	104.55	CUBIERTA	TEJA ASFÁLTICA
T03	104.55	CUBIERTA	MADERA
T03	104.55	CUBIERTA	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES
T03	104.55	CUBIERTA	PALMA / PAJA
T03	104.55	CUBIERTA	ZINC
T03	104.55	CUBIERTA	TEJA
T03	104.55	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T03	104.55	CUBIERTA	NO TIENE
T03	104.55	MAMPOSTERÍA PORTANTE	TAPIAL
T03	104.55	MAMPOSTERÍA PORTANTE	ADOBE
T03	104.55	MAMPOSTERÍA PORTANTE	BLOQUE
T03	104.55	MAMPOSTERÍA PORTANTE	LADRILLO
T03	104.55	MAMPOSTERÍA PORTANTE	PIEDRA
T03	104.55	VIGAS	MADERA
T03	104.55	VIGAS	CAÑA
T03	104.55	VIGAS	NO TIENE
T03	104.55	VIGAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T04	115.83	COLUMNAS	NO TIENE
T04	115.83	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T04	115.83	CUBIERTA	HIERRO
T04	115.83	CUBIERTA	TEJA INDUSTRIAL
T04	115.83	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T04	115.83	CUBIERTA	ZINC
T04	115.83	MAMPOSTERÍA PORTANTE	LADRILLO

T04	115.83	MAMPOSTERÍA PORTANTE	PIEDRA
T04	115.83	MAMPOSTERÍA PORTANTE	TAPIAL
T04	115.83	MAMPOSTERÍA PORTANTE	ADOBE
T04	115.83	MAMPOSTERÍA PORTANTE	BLOQUE
T04	115.83	VIGAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T05	154.23	COLUMNAS	NO TIENE
T05	154.23	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
T05	154.23	MAMPOSTERÍA PORTANTE	ADOBE
T05	154.23	MAMPOSTERÍA PORTANTE	PIEDRA
T05	154.23	MAMPOSTERÍA PORTANTE	TAPIAL
T05	154.23	MAMPOSTERÍA PORTANTE	BLOQUE
T05	154.23	MAMPOSTERÍA PORTANTE	LADRILLO
T05	154.23	VIGAS	HORMIGON ARMADO
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T06	232.70	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
T06	232.70	COLUMNAS	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)
T06	232.70	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T06	232.70	CUBIERTA	ZINC
T06	232.70	CUBIERTA	HIERRO
T06	232.70	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T06	232.70	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T06	232.70	VIGAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T07	234.86	COLUMNAS	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)
T07	234.86	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
T07	234.86	CUBIERTA	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES
T07	234.86	CUBIERTA	TEJA
T07	234.86	CUBIERTA	MADERA

T07	234.86	CUBIERTA	OTRO
T07	234.86	CUBIERTA	PALMA / PAJA
T07	234.86	CUBIERTA	TEJA ASFÁLTICA
T07	234.86	CUBIERTA	TEJA INDUSTRIAL
T07	234.86	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T07	234.86	VIGAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T08	269.28	COLUMNAS	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)
T08	269.28	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
T08	269.28	CUBIERTA	NO TIENE
T08	269.28	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
T08	269.28	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T08	269.28	VIGAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T09	224.59	COLUMNAS	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO
T09	224.59	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T09	224.59	CUBIERTA	NO TIENE
T09	224.59	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
T09	224.59	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T09	224.59	VIGAS	HORMIGON ARMADO
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T10	229.36	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T10	229.36	COLUMNAS	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO
T10	229.36	CUBIERTA	HIERRO
T10	229.36	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T10	229.36	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T10	229.36	CUBIERTA	ZINC
T10	229.36	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T10	229.36	VIGAS	HORMIGON ARMADO
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T11	309.05	COLUMNAS	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO
T11	309.05	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T11	309.05	CUBIERTA	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES

T11	309.05	CUBIERTA	OTRO
T11	309.05	CUBIERTA	PALMA / PAJA
T11	309.05	CUBIERTA	TEJA ASFÁLTICA
T11	309.05	CUBIERTA	TEJA INDUSTRIAL
T11	309.05	CUBIERTA	TEJA
T11	309.05	CUBIERTA	MADERA
T11	309.05	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T11	309.05	VIGAS	HORMIGON ARMADO
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T12	79.21	COLUMNAS	CAÑA
T12	79.21	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T12	79.21	CUBIERTA	ZINC
T12	79.21	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T12	79.21	CUBIERTA	HIERRO
T12	79.21	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T12	79.21	VIGAS	CAÑA
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T13	193.08	COLUMNAS	ALUMINIO
T13	193.08	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T13	193.08	CUBIERTA	ZINC
T13	193.08	CUBIERTA	HIERRO
T13	193.08	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T13	193.08	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T13	193.08	VIGAS	ALUMINIO
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T14	208.98	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T14	208.98	COLUMNAS	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO
T14	208.98	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T14	208.98	CUBIERTA	HIERRO
T14	208.98	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T14	208.98	CUBIERTA	ZINC
T14	208.98	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T14	208.98	VIGAS	MADERA
T14	208.98	VIGAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO

T14	208.98	VIGAS	NO TIENE
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T15	213.75	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T15	213.75	COLUMNAS	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO
T15	213.75	CUBIERTA	PALMA / PAJA
T15	213.75	CUBIERTA	TEJA
T15	213.75	CUBIERTA	MADERA
T15	213.75	CUBIERTA	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES
T15	213.75	CUBIERTA	OTRO
T15	213.75	CUBIERTA	TEJA ASFÁLTICA
T15	213.75	CUBIERTA	TEJA INDUSTRIAL
T15	213.75	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T15	213.75	VIGAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
T15	213.75	VIGAS	MADERA
T15	213.75	VIGAS	NO TIENE
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T16	276.80	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T16	276.80	COLUMNAS	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO
T16	276.80	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
T16	276.80	CUBIERTA	NO TIENE
T16	276.80	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T16	276.80	VIGAS	MADERA
T16	276.80	VIGAS	NO TIENE
T16	276.80	VIGAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T17	293.59	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T17	293.59	COLUMNAS	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO
T17	293.59	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
T17	293.59	CUBIERTA	NO TIENE
T17	293.59	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T17	293.59	VIGAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL

T18	222.58	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T18	222.58	COLUMNAS	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO
T18	222.58	CUBIERTA	ZINC
T18	222.58	CUBIERTA	HIERRO
T18	222.58	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T18	222.58	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T18	222.58	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T18	222.58	VIGAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T19	227.35	COLUMNAS	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO
T19	227.35	COLUMNAS	HORMIGON ARMADO
T19	227.35	CUBIERTA	TEJA
T19	227.35	CUBIERTA	MADERA
T19	227.35	CUBIERTA	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES
T19	227.35	CUBIERTA	OTRO
T19	227.35	CUBIERTA	PALMA / PAJA
T19	227.35	CUBIERTA	TEJA ASFÁLTICA
T19	227.35	CUBIERTA	TEJA INDUSTRIAL
T19	227.35	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T19	227.35	VIGAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T20	186.38	COLUMNAS	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)
T20	186.38	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
T20	186.38	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T20	186.38	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T20	186.38	CUBIERTA	ZINC
T20	186.38	CUBIERTA	HIERRO
T20	186.38	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T20	186.38	VIGAS	HORMIGON ARMADO
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T21	191.15	COLUMNAS	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)
T21	191.15	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
T21	191.15	CUBIERTA	TEJA ASFÁLTICA
T21	191.15	CUBIERTA	OTRO

T21	191.15	CUBIERTA	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES
T21	191.15	CUBIERTA	MADERA
T21	191.15	CUBIERTA	TEJA
T21	191.15	CUBIERTA	TEJA INDUSTRIAL
T21	191.15	CUBIERTA	PALMA / PAJA
T21	191.15	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T21	191.15	VIGAS	HORMIGON ARMADO
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T22	254.74	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
T22	254.74	COLUMNAS	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)
T22	254.74	CUBIERTA	NO TIENE
T22	254.74	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
T22	254.74	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T22	254.74	VIGAS	HORMIGON ARMADO
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T23	190.71	COLUMNAS	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)
T23	190.71	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
T23	190.71	CUBIERTA	ZINC
T23	190.71	CUBIERTA	HIERRO
T23	190.71	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T23	190.71	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T23	190.71	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T23	190.71	VIGAS	NO TIENE
T23	190.71	VIGAS	MADERA
T23	190.71	VIGAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T24	195.48	COLUMNAS	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)
T24	195.48	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
T24	195.48	COLUMNAS	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)
T24	195.48	CUBIERTA	PALMA / PAJA
T24	195.48	CUBIERTA	TEJA INDUSTRIAL
T24	195.48	CUBIERTA	TEJA ASFÁLTICA
T24	195.48	CUBIERTA	OTRO

T24	195.48	CUBIERTA	PLASTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES
T24	195.48	CUBIERTA	MADERA
T24	195.48	CUBIERTA	TEJA
T24	195.48	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T24	195.48	VIGAS	NO TIENE
T24	195.48	VIGAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
T24	195.48	VIGAS	MADERA
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T25	261.72	COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)
T25	261.72	CUBIERTA	LOSA DE HORMIGON
T25	261.72	CUBIERTA	NO TIENE
T25	261.72	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T25	261.72	VIGAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
T25	261.72	VIGAS	MADERA
T25	261.72	VIGAS	NO TIENE
TIPOLOGÍAS	VALOR UNITARIO	ELEMENTO	MATERIAL
T26	201.82	COLUMNAS	MADERA
T26	201.82	COLUMNAS	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO
T26	201.82	CUBIERTA	ZINC
T26	201.82	CUBIERTA	ASBESTO / CEMENTO
T26	201.82	CUBIERTA	STEEL PANEL / GALVALUMEN
T26	201.82	CUBIERTA	HIERRO
T26	201.82	MAMPOSTERÍA PORTANTE	NO TIENE
T26	201.82	VIGAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)

Tabla 2.1. Catálogo de tipologías de acuerdo a los elementos constructivos, por la cámara de la construcción.

2.2.- VALOR DE LA CONSTRUCCIÓN. –

El avalúo individual de cada una de las edificaciones del Cantón Guamote, será calculado individualmente por cada piso de cada uno de los bloques que pudieren existir en el predio, mediante el sistema automatizado diseñado para este fin.

Para cada edificación se establece, en primer término, la tipología a la que pertenece cada piso constructivo, que viene a constituir el V.U.B.Ep. (Valor Unitario Base), el cual luego es multiplicado el área de construcción por el modificado por los factores de corrección antes expuestos. El procedimiento a observar consiste en la aplicación de las expresiones matemáticas que se explican más adelante.

Ahora en el presente punto es preciso aclarar, como se calculará el AVALÚO GENERAL DE LAS EDIFICACIONES A.G.E. en cada piso.

$$A.G.E. (\text{piso}) = C.E. (\text{piso}) + C.A. (\text{piso}) + C.I. (\text{piso})$$

Es decir, el costo general de cada piso resulta de sumar:

- a) El costo de la estructura C.E.(piso), intervienen tres categorías
- b) El costo de los acabados C.A.(piso), donde intervienen siete categorías,
- c) El costo de las instalaciones C.I.(piso), donde intervienen dos categorías.

2.3.- COSTOS Y TABLAS DE RUBROS REFERENCIALES Y PESOS DE LA CONSTRUCCIÓN. - Los costos referenciales de los materiales de la construcción aplicables para el bienio serán los siguientes:

a) Costo de la estructura.

	MADRE		AUTOSOPO			ESTRUCTURA			ESTRUCTURA			CA	ALU
	RA		RTANTE		DE ACERO			HORMIGON			ÑA		
	NÚMERO DE TIPOLOGIA												
COSTO DE ESTRUCTURA	1	2	3	4	5	5	6	7	9	10	11	12	13
COSTO DE CIMENTACION m2	32,58	32,58	23,84	23,84	23,84	32,37	32,37	32,37	53,96	53,96	53,96	32,58	32,58
COSTO DE ESTRUCTURA M2	24,4	24,4	15,74	15,74	17,05	19,78	19,78	17,05	19,78	19,78	51,83	15,74	19,78

ESTRUCTURA MIXTA													
	MADE RA		AUTOSOPO RTANTE			ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGON			CA ÑA	ALU MINI O
NÚMERO DE TIPOLOGIA													
COSTO DE ESTRUCTURA	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
COSTO DE CIMENTACION m2	53,96	53,96	53,96	53,96	53,96	53,96	32,37	32,37	32,37	32,37	32,37	32,37	32,58
COSTO DE ESTRUCTURA M2	24,4	24,4	24,24	35,47	35,47	35,47	19,78	17,05	24,24	24,24	24,24	24,24	35,47

Tabla 2.2. Costo de cimentación y estructura del valor de la estructura de cada tipología.

ESTRUCTURA MIXTA													
	MADE RA		AUTOSOPO RTANTE			ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGON			CA ÑA	ALU MINI O
NÚMERO DE TIPOLOGIA													
COSTO DE ESTRUCTUR A	1	2	3	4	5	5	6	7	9	10	11	12	13
PAREDES	18,52	21,49	21,97	21,97	23,69	23,49	23,49	23,49	29,32	29,32	29,32	7,75	29,32
CUBIERTA	13,11	15,50	13,62	16,10	49,67	12,18	14,40	44,43	13,23	18,14	44,43	11,96	17,00

ESTRUCTURA MIXTA													
	MADE RA		AUTOSOPO RTANTE		ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGON			CA ÑA	ALU MINI O	
NÚMERO DE TIPOLOGIA													
COSTO DE ESTRUCTUR A	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
PAREDES	29,3 2	29,3 2	26,29 29	29,32 32	29,32 32	29,3 2	29,3 2	29,3 2	29,3 2	29,3 2	29,3 2	29, 32	29,32
CUBIERTA	13,2 3	18,1 4	44,40 40	44,43 43	13,23 23	18,1 4	13,2 3	18,1 4	44,4 3	13,2 3	18,1 4	44, 43	13,23

Tabla 2.3. Costos unitarios de los elementos constructivos estructurales que se adicionan al costo de la estructura, para la valoración de cada piso.

El costo de la estructura de cada piso [C.E. (piso)], se lo obtiene mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$C.E. (piso) = [Cimentación + C Estructura + C paredes + C cubierta] \times A_{(piso)}$$

Dónde:

- C. Cimentación:** se obtiene de la tabla 2.2., luego de determinada la tipología del piso.
- C. Estructura:** se obtiene de la tabla 2.2., luego de determinada la tipología del piso.
- C. paredes:** se obtiene de la tabla 2.3., luego de determinada la tipología del piso.
- C. cubierta:** se obtiene de la tabla 2.3., luego de determinada la tipología del piso.
- A. (piso):** Área de cada piso, será definida gráficamente a través del GIS.

b) Costo de los acabados

ESTRUCTURA MIXTA													
	MADE RA		AUTOSOPO RTANTE		ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGON			CA ÑA		ALU MINI O
NÚMERO DE TIPOLOGIA													
COSTO DE ESTRUCTURA	1	2	3	4	5	5	6	7	9	10	11	12	13
REVESTIMIEN TO DE PISOS	10 ,6 3	10 ,6 3	9,4 1	9,4 1	9,4 1	14,7 9	14,7 9	14,7 9	14,7 9	14,7 9	19,4 9	5,5 2	14,79
PUERTAS	6, 31	7, 89	4,5 1	5,6 3	5,6 3	12,0 4	12,0 4	12,0 4	8,96	8,96	10,3 2	0,7 8	8,96
VENTANAS	6, 83	10 ,2 1	1,0 9	1,5 0	1,5 0	23,1 0	23,1 0	23,1 0	24,1 1	24,1 1	26,6 4	3,7 3	24,11
REVESTIMIEN TO DE PAREDES	0, 00	3, 36	4,1 8	4,1 8	4,1 8	59,3 5	59,3 5	59,3 5	13,0 0	13,0 0	20,3 4	0,0 0	12,12
TUMBADOS	0, 00	8, 92	0,0 0	7,6 0	4,1 2	13,6 1	13,6 1	13,6 1	11,9 0	11,9 0	13,9 4	0,0 0	11,90
REVESTIMIEN TO DE CUBIERTA	0, 00	0, 00	0,0 0	0,0 0	6,4 4	0,00	0,00	5,76	0,00	0,00	5,76	0,0 0	0,00
VIDRIOS	2, 29	2, 29	2,2 9	2,2 9	2,2 7	2,29	2,29	4,68	2,29	2,29	2,29	2,2 9	2,29

ESTRUCTURA MIXTA													
	MADE RA		AUTOSOPO RTANTE		ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGON			CA ÑA		ALU MINI O
NÚMERO DE TIPOLOGIA													
COSTO DE ESTRUCTURA	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
REVESTIMIEN TO DE PISOS	13 ,2 9	13 ,2 9	17, 50	19, 49	14, 79	14,7 9	14,7 9	14,7 9	19,4 9	14,7 9	14,7 9	19, 49	14,79
PUERTAS	8, 96	8, 96	18, 92	18, 92	8,9 6	8,96	8,96	8,96	18,9 2	8,96	8,96	18, 92	8,96
VENTANAS	24 ,1 1	24 ,1 1	27, 71	26, 64	24, 11	24,1 1	24,1 1	24,1 1	26,6 4	24,1 1	24,1 1	26, 64	24,11

REVESTIMIENTO DE PAREDES	12,12	12,12	22,88	24,53	13,00	13,00	13,00	13,00	24,53	13,00	13,00	24,53	13,00
TUMBADOS	11,53	11,53	12,12	12,51	11,90	11,90	11,90	11,90	12,51	11,90	11,90	12,51	11,90
REVESTIMIENTO DE CUBIERTA	0,00	0,00	5,88	5,88	0,00	0,00	0,00	0,00	5,88	0,00	0,00	5,88	0,00
VIDRIOS	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68	4,68

Tabla 2.4. Costos unitarios de los acabados para la valoración de cada piso.

El costo de los acabados de cada piso [C.A.(piso)], se lo obtiene mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$C.A.(piso) = \sum (C.A.(i)) \times A(piso)$$

Donde:

$\sum (C.A.(i))$: sumatoria de costos unitarios obtenidos en la tala 2.4

$A(piso)$: Área de cada piso, será definida gráficamente a través del GIS.

d) Costo de las instalaciones

ESTRUCTURA MIXTA													
	MAD ERA	AUTOSOPO RTANTE			ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGON			CA ÑA	ALU MINI O	
NÚMERO DE TIPOLOGIA													
COSTO DE ESTRUCTURA	1	2	3	4	5	5	6	7	9	10	11	12	13
SANITARIAS	5.69	5.69	5.69	5.69	5.69	11.13	11.13	11.13	16.71	16.71	16.71	5.69	16.71
ELECTRICAS	5.35	5.35	5.35	5.35	5.35	15.52	15.52	15.52	23.29	23.29	23.29	4.27	9.31

ESTRUCTURA MIXTA													
	MADE RA		AUTOSOPO RTANTE		ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGON			CA ÑA	ALU MINI O	
NÚMERO DE TIPOLOGIA													
COSTO DE ESTRUCTUR A	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
SANITARIAS	9. 12	9. 12	11. 13	11. 13	9.1 2	9.12	9.12	9.12	11.1 3	9.12	9.12	11. 13	9.12
ELECTRICAS	10 .7 0	10 .7 0	15. 52	15. 52	10. 70	10.7 0	10.7 0	10.7 0	15.5 2	10.7 0	10.7 0	15. 52	10.70

Tabla 2.5. Costos unitarios de las instalaciones para la valoración de cada piso.

El costo de las instalaciones por cada piso [C.I.(piso)], se lo obtiene mediante la aplicación de la siguiente expresión:

$$C.I.(piso) = \sum (C.I.(i)) \times A(piso)$$

Dónde:

$\sum (C.I.(i))$: sumatoria de costos unitarios obtenidos en la tala 2.5.

$A(piso)$: Área de cada piso, será definida gráficamente a través del GIS.

2.4.- COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN. - El costo de la construcción es el valor que costaría la edificación y acabados que se encuentran dentro de cada predio como si la obra se hubiese acabado hoy, se obtendrá mediante la siguiente expresión:

$$C.C. = \sum [A.G.E. bloque (i)]$$

Donde:

A.G.E. bloque (i): Avalúo general de cada bloque que es la sumatoria del avalúo de cada piso o costo de reposición por cada piso multiplicado por el factor de depreciación total Fdt., (según 2.6.- CALCULO DE LA DEPRECIACIÓN).

2.5.- COSTO DE REPOSICIÓN. – El costo de reposición de una determinada construcción es el que se le asignaría si fuera nueva dicha construcción, es decir terminada en el momento del análisis. El valor depreciado de la construcción constituirá el Valor de Reposición multiplicado por el Factor de Depreciación de la construcción; es este valor el que se tomará para fines impositivos, con el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

2.6.- CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN. - A fin de proceder con el cálculo de la depreciación, se utilizarán los datos de estado y edad de la construcción, establecido en las fichas catastrales, los cuales serán procesados con rigor a las Tablas de factores 1, 2, 3, 4 reconocidas internacionalmente por ser objetivas y justas. La depreciación nos dará como resultado el valor final de la construcción.

Se aplicará la siguiente fórmula, la misma que se aplica por cada piso de cada bloque:

$$\text{Factor de depreciación total} = (\text{FDt}) = [(\text{f1}) \times (\text{f2}) \times (\text{f3}) \times (\text{f4})]$$

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural							
AÑOS	HORMIGON	HIERR O	MADR A FINA	MADERA COMUN	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
5-7	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
5-8	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
5-9	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
57-58	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
59-60	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
61-64	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de: (a) estable, (b) a reparar y (c) obsoleto.

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a 0,29	0

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 coeficientes de reposición de participación por rubro x constante de reposición del valor x factor de depreciación por edad de la edificación x factor de depreciación por estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Artículo 30.- Determinación de la Base Imponible. – La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo al Código Tributario, existen las siguientes bases imponibles: BI=0; BI≠0; BI=VP.

Donde;



BI: Base Imponible

VP: Valor del Predio

Artículo 31.- impuesto anual adicional a propietarios de inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata. - Las y los propietarios de inmuebles no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el artículo 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Inmuebles No Edificados:** El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados. El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata; y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas dentro de la zona de promoción inmediata, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (artículo 508), aplicándose el impuesto, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 32.- Impuesto a los inmuebles no edificados. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los inmuebles no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del GAD Guamote una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado.

Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

- d) Cuando por terremoto, u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

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

Artículo 33. - Determinación del Impuesto Predial. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de **0,65 por mil**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 34.- Liquidación acumulada. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

Artículo 35.- Normas relativas a predios en condominio y/o derechos y acciones. Cuando un predio pertenezca a varios condóminos o disponga de varios copropietarios en derechos y acciones, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de las acciones y derechos disponibles, así como de la copropiedad, de conformidad con el artículo 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Artículo 36.- Época de pago. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año**, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

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

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

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos, recargos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento de pago normal o en su defecto vía coactiva.

CAPITULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 37.- Objeto del Impuesto. - Quedan sujetos al pago del impuesto a la propiedad rural, todos los propietarios o poseedores de predios ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Guamote, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón de conformidad a la ley.

Artículo 38.- Impuestos que gravan a la propiedad rural. - los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

1. El impuesto a la propiedad rural.

Artículo 39.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Guamote y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

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

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

Artículo 40.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Artículo 41.- Elementos de Valoración de los predios rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Artículo 42.- De la actualización del avalúo de los predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

Artículo 43.- Del avalúo de los predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

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

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

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

Dónde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares (\$USD)

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

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

IPC = índice de precio al consumidor

Anexo 2 que corresponde al Mapa de Valor de la Tierra Rural.

Anexo 3 que corresponde a la Matriz de Valor.

a.2 Predios con uso alternativo al agrario. - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

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

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

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

¹ Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento ha determinado predio.

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1,15
OCASIONAL	1,10
NO TIENE	1
NO APLICA	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 – 5	PLANA	1,00
2	5 – 10	SUAVE	1,00
3	10 – 20	MEDIA	0,99
4	20 – 35	FUERTE	0,98
5	35 – 45	MUY FUERTE	0,97
6	45 – 70	ESCARPADA	0,96
7	> 70	ABRUPTA	0,95

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Dónde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

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

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCION	1
EN DESARROLLO	0,99
FIN DE PRODUCCION	0,99
NO APLICA	1

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1,03
2	ALTA	1,02

3	MODERADA	1,01
4	REGULAR	1,00
5	BAJA	0,99
6	MUY BAJA	0,98

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

Dónde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0,99
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

CALIFICACIÓN	CANTÓN	DIVERSIFICACIÓN-FD
		APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	2,00	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1,00	
Demérito	0,50	

b) El valor de las edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

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

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²), que se indican en el Anexo4 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

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

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right)$$

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

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

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

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

Dónde:

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

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

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

$$V_d = V_a \times IPC \times f_t$$

Dónde:

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares (\$USD)

IPC = índice de precio al consumidor

f_t = Factor total

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

Dónde:

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

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

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

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2019.

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

COSTO INDIRECTO (CI)		
CODIGO	ACABADO	VALOR (CI)
1	TRADICIONAL – BASICO	0.10
2	ECONOMICO	0.15
3	BUENO	0.20
4	LUJO	0.25

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
1	Hormigón Armado	77.1058	80.6078	84.1098	87.612
2	Acero	75.7462	79.1864	82.6369	86.077
3	Aluminio	94.1523	98.4268	102.7116	106.99
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	59.225	61.9133	64.6119	67.3
5	Paredes Soportantes	33.3823	34.8964	36.4208	37.935
9	Otro	16.6963	17.4482	18.2104	18.962
10	Madera 2	19.1992	20.0644	20.9399	21.826

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE MAMPOSTERIA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0	0	0	0
1	Hormigón	44.28	46.29	48.31	50.32
2	Ladrillo o Bloque	23.33	24.39	25.45	26.51
3	Piedra	30.15	31.52	32.88	34.25
4	Madera	12.43	13.01	13.58	14.14
5	Metal	28.29	29.58	30.87	32.16
6	Adobe o Tapia	28.82	30.14	31.45	32.75

7	Bahareque – cana revestida	12.43	13.01	13.58	14.14
8	Cana	12.43	13.01	13.58	14.14
9	Aluminio o Vidrio	163.20	170.62	178.05	185.46
10	Plástico o Lona	7.74	8.09	8.44	8.79
99	Otro	3.86	4.04	4.21	4.40

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0	0	0	0
1	(Loza de) Hormigón	53.91	56.37	58.81	61.26
2	Asbesto - cemento (Eternit. Ardex. Duratecho)	23.51	24.59	25.66	26.72
3	Teja	23.51	24.59	25.66	26.72
4	Zinc	14.16	14.80	15.45	16.09
5	Otros Metales	70.18	73.39	76.57	79.76
6	Palma. Paja	18.85	19.70	20.56	21.41
7	Plástico. policarbonato y similares	16.84	17.61	18.38	19.14
9	Otro	7.08	7.41	7.73	8.04

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

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

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

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

Dónde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

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

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

Categoría	Factor
Malo	0,474
Regular	0,819
Bueno	1,00

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

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

TABLA DE FACTORES DE USO

CODIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9

4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

VALORES EN USD \$ POR M2 DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES / MATERIALES	HORMIGON	LADRILLO	PIEDRA	MADERA	METAL	ADOBE O TAPIAL	BAHAREQUE	CAÑA	OTRO	METAL T1	METAL T2	MADERA T1	MADERA T2
ESTABLO GANADO MAYOR	56. 27	56. 27	59. 37	48. 15	55. 66	32. 476	25. 04	16. 326	0	0	0	0	48. 15
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	56. 27	56. 27	59. 37	48. 15	55. 66	32. 476	25. 04	16. 326	0	0	0	0	48. 15
SALA DE ORDEÑO	56. 27	56. 27	59. 37	48. 15	55. 66	32. 476	25. 04	16. 326	0	0	0	0	48. 15
GALPON AVICOLA	56. 27	56. 27	59. 37	48. 15	55. 66	32. 476	25. 04	16. 326	0	0	0	0	48. 15
PISCINAS	11. 41	0	0						0	0	0	0	0
ESTANQUE O RESERVORIO	20. 71	0	0						20. 713	0	0	0	0
INVERNADEROS	0.0 0	0	0						5.9 637	7. 21	5. 67	4. 72	3.6 05
TENDALES	30. 31	0	0										

Artículo 44.- Determinación de la Base imponible. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.25X1000 (cero punto veinticinco por mil) hasta el 3.00X1000 (tres por mil), aplicando una alícuota al avalúo total.

Artículo 45.- Banda impositiva. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.90 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 46.- Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 47.- Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

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

Artículo 48.- 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.

CAPITULO VI

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 49.- Tributo adicional al impuesto predial. - Al mismo tiempo con el impuesto predial se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicios administrativos. - El valor de esta tasa anual es de 2.00 USD por cada unidad predial urbana y 1.00 USD por cada unidad predial rural.
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial urbana o rural, tal como lo establece la Ley.

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

CAPITULO VII

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Artículo 50.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial las siguientes propiedades:

Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

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

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

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

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

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

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

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

Artículo 51.- Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

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

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

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

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

Artículo 52.- Exenciones temporales. - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el

límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

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

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

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

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Artículo 53.- Solicitud de Deducciones o Rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal quien resolverá su aplicación.

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

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

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

Artículo 54.- Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Artículo 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al

valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la Tabla que consta en el Anexo No. 3.

CAPITULO VIII

EXONERACIONES ESPECIALES

Artículo 55.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a) Toda persona que ha cumplido 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 (cinco) remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 (quinientos) remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos municipales.

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

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

d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

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

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

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

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

correspondientes y adjuntando una copia simple de la escritura y el pago del impuesto predial del año vigente.

2. Aplicación. - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Artículo 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPITULO IX ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 56.- Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y 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 informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Artículo 57.- Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Unidad de Avalúos y Catastros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Artículo 58.- Potestad resolutoria. - Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Artículo 59.- Resolución. - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPITULO X

DE LA RECAUDACION DE TRIBUTOS Y ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 60.- Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

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

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

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.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería.

Artículo 61.- Pago del Impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Artículo 523 del COOTAD, de acuerdo a la tabla de aplicación emitida por la dirección financiera para que esta disposición surta el efecto correspondiente.

Artículo 62.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

Artículo 63.- Interés de Mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Artículo 64.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Artículo 350 del COOTAD.

Artículo 65.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Artículo 66. - Custodia de los títulos de crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Artículo 67.- Imputación de pagos parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

Artículo 68.- Sanciones Tributarias. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y 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 urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

DISPOSICIONES GENERALES

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

SEGUNDA. - **Certificación de Avalúos.** - La Unidad de Avalúos y Catastros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana y rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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

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

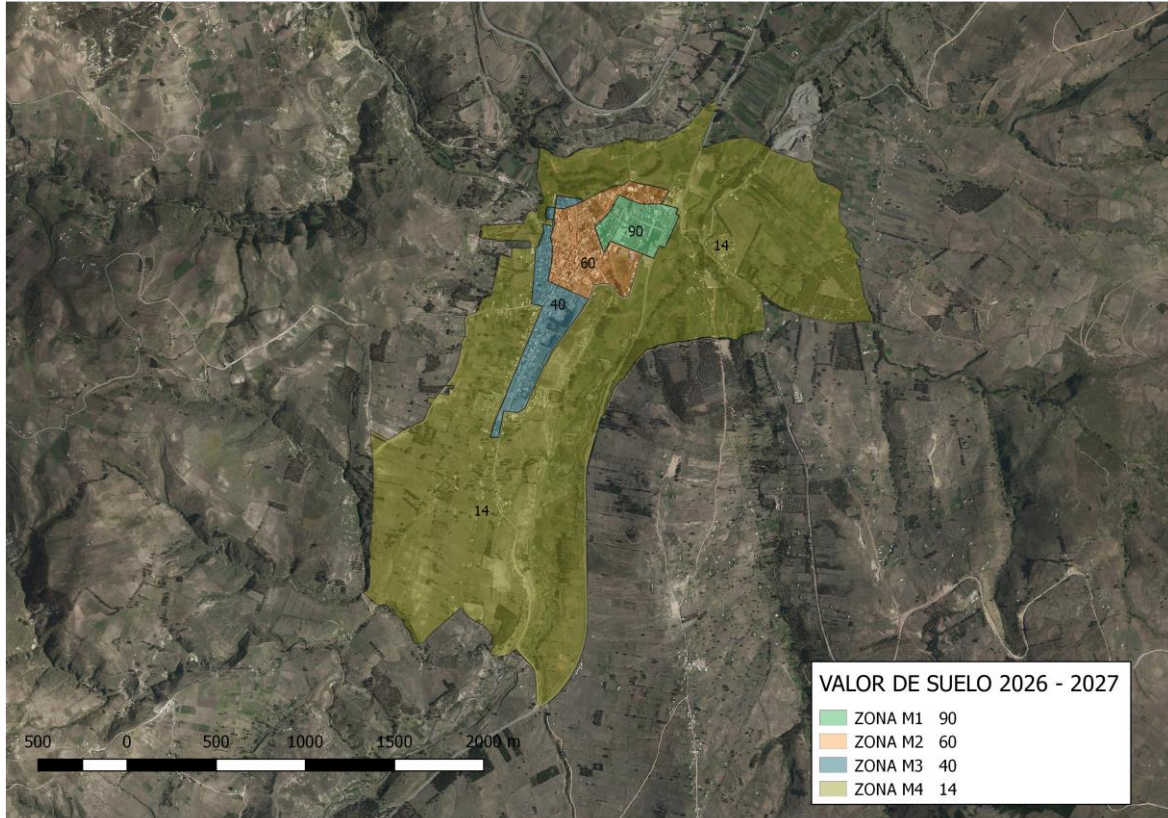
QUINTA. - **Vigencia.** - Esta ordenanza entrará en vigencia a partir de la sanción del Señor alcalde y su Promulgación, en la página Web Institucional; sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos y rurales en el bienio 2026-2027.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - La delimitación urbana del cantón Guamote se considerarán áreas urbanas las establecidas en el Plan de Gestión y Uso de Suelo (PUGS) del cantón Guamote.

ANEXOS

Anexo 1: MAPA DE VALOR DEL SUELO URBANO GUAMOTE

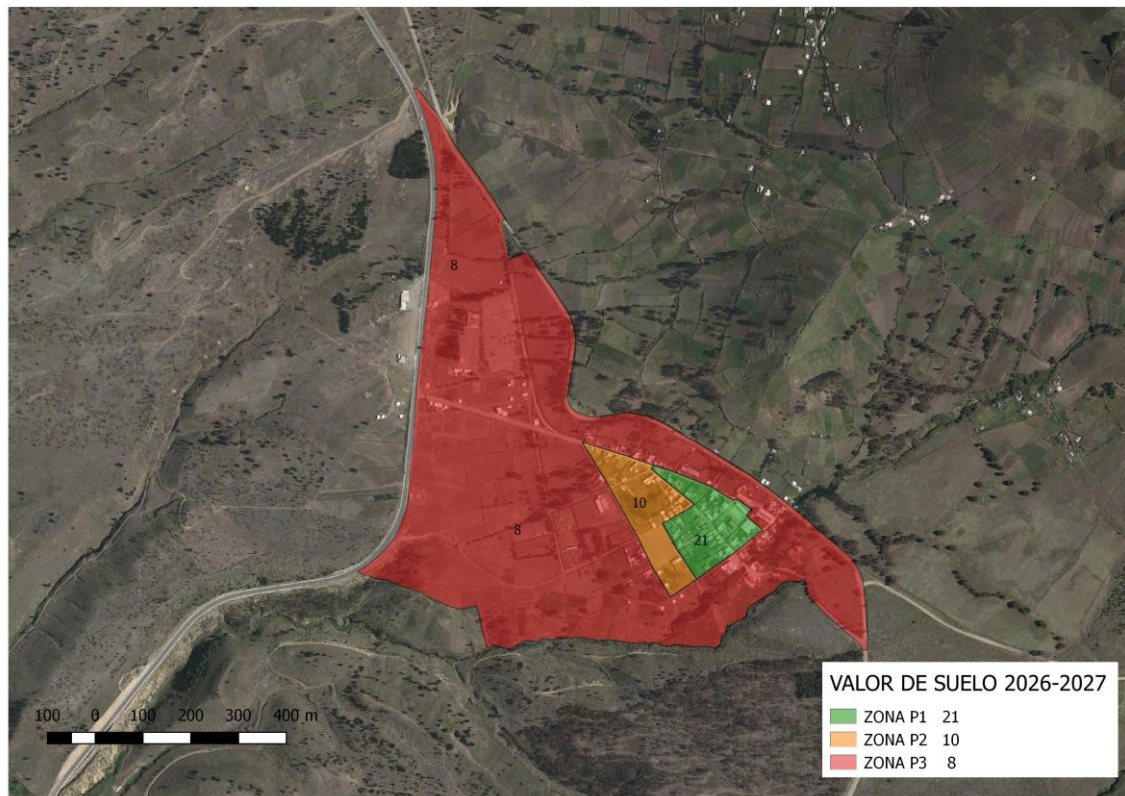


Mapa N°01 de valoración urbana parroquia Matriz

Fuente: plano valor de la tierra consultoria 2025

VALOR DEL SUELO PARROQUIA MATRIZ		
ZONA	SECTOR	BIENIO 2026 - 2027
VALOR MAYOR	ZONA M1	90
VALOR MEDIO	ZONA M2	60
VALOR MEDIO	ZONA M3	40
VALOR MENOR	ZONA M4	14

MAPA DE VALOR DEL SUELO URBANO PALMIRA

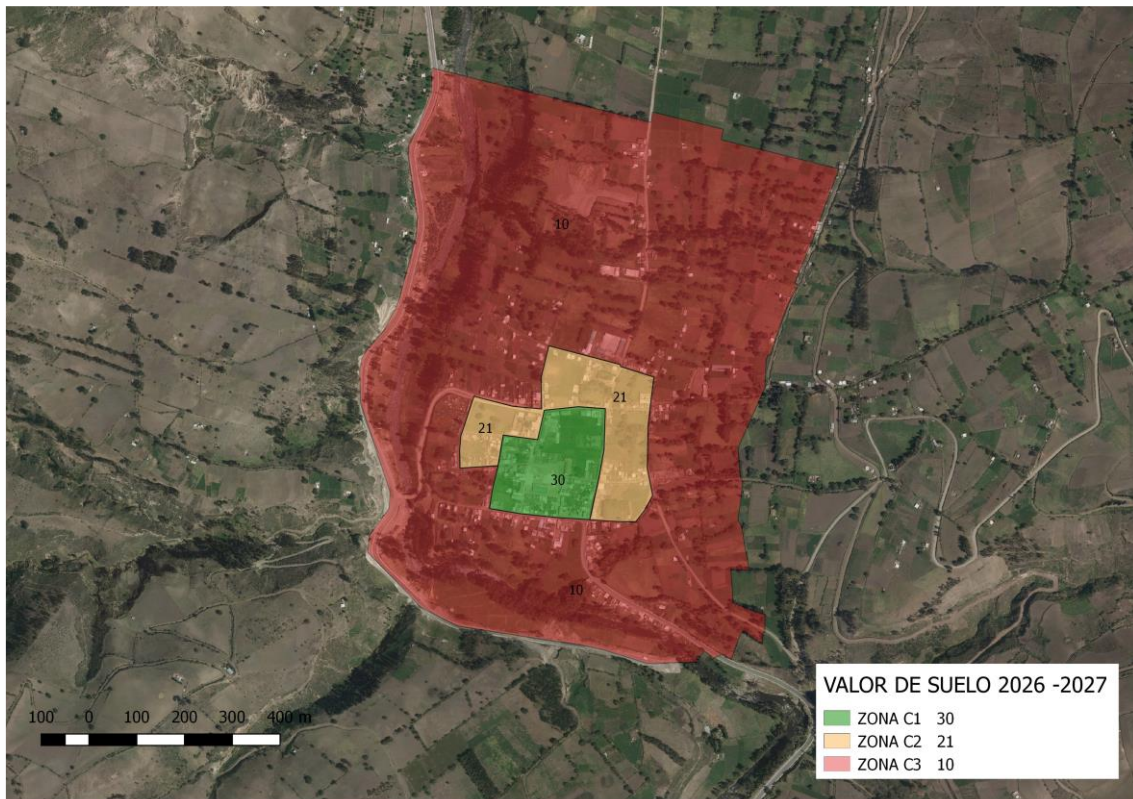


Mapa N°02 de valoración urbana parroquia Palmira

Fuente: plano valor de la tierra consultoria 2025

VALOR DEL SUELO PARROQUIA PALMIRA		
ZONA	SECTOR	BIENIO 2026 - 2027
VALOR MAYOR	ZONA P1	21
VALOR MEDIO	ZONA P2	10
VALOR MENOR	ZONA P3	8

MAPA DE VALOR DEL SUELO URBANO CEBADAS

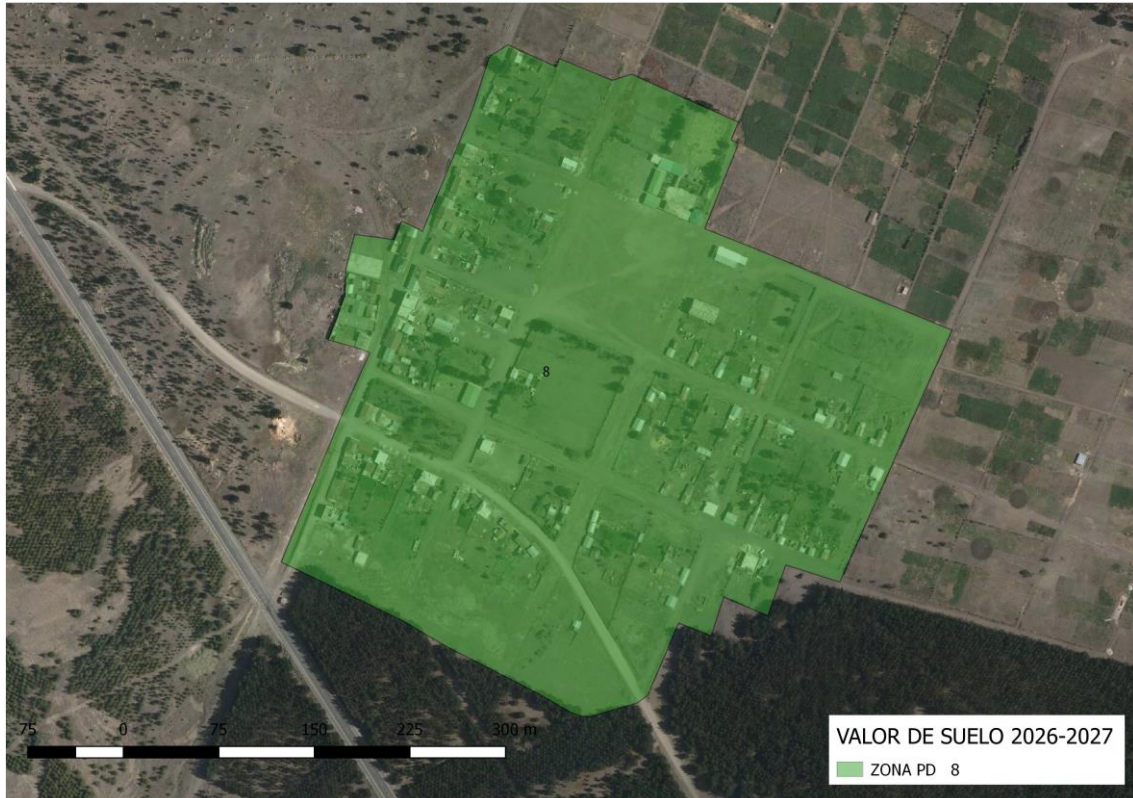


Mapa N°03 de valoración urbana parroquia Cebadas

Fuente: plano valor de la tierra consultoria 2025

VALOR DEL SUELO PARROQUIA CEBADAS		
ZONA	SECTOR	BIENIO 2026 - 2027
VALOR MAYOR	ZONA C1	30
VALOR MEDIO	ZONA C2	21
VALOR MENOR	ZONA C3	10

MAPA DE VALOR DEL SUELO URBANO PALMIRA DAVALOS

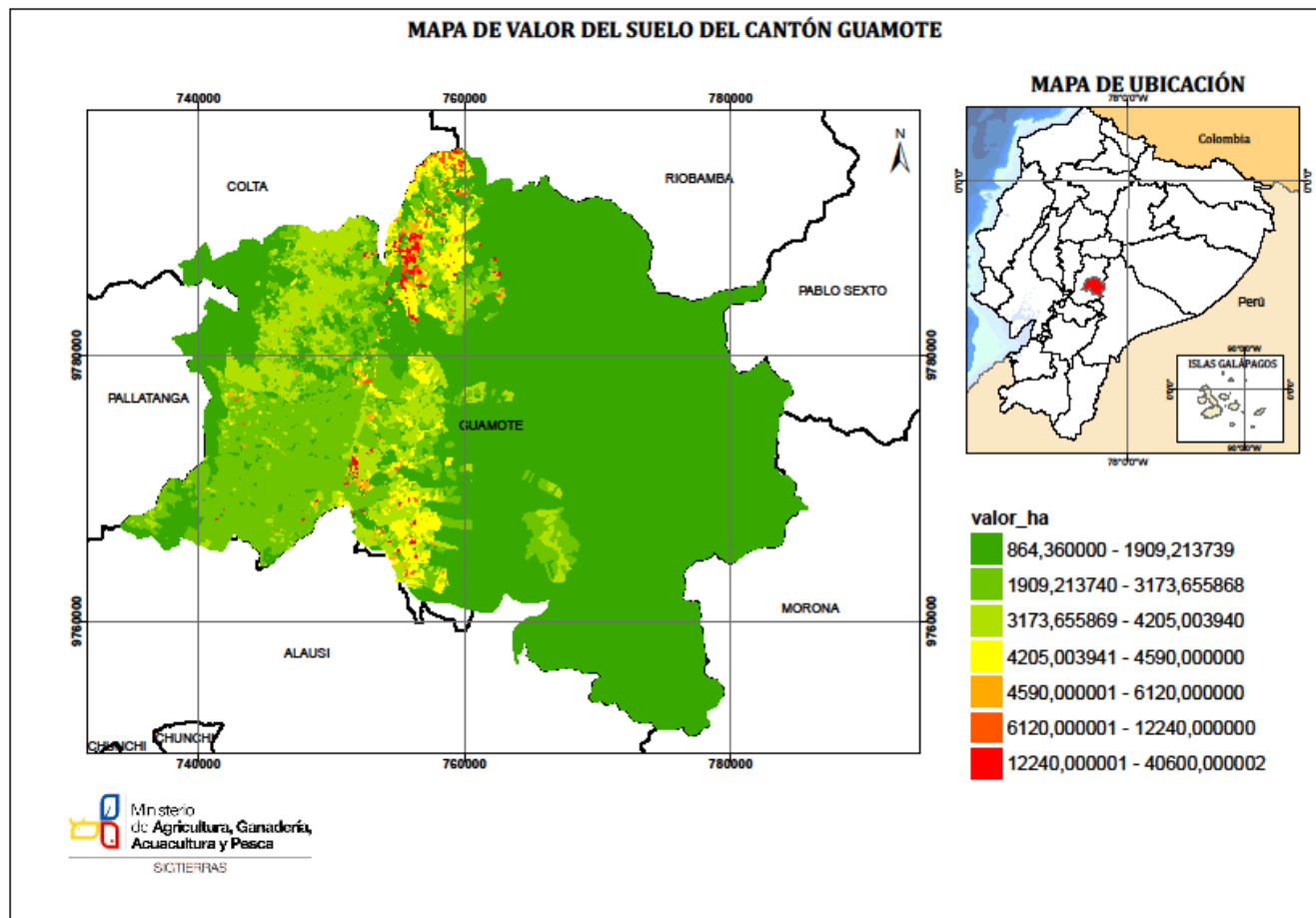


Mapa N°04 de valoración urbana parroquia Palmira Davalos

Fuente: plano valor de la tierra consultoria 2025

VALOR DEL SUELO PARROQUIA CEBADAS		
ZONA	SECTOR	BIENIO 2026 - 2027
VALOR MENOR	ZONA C1	8

Anexo 2: MAPA DE VALOR DEL SUELO TIERRA RURAL



Anexo 3: MATRIZ DE VALOR DE LA ZONA RURAL

Zona Agroeconómica Homogénea				Zona Agroeconómica Homogénea				Zona Agroeconómica Homogénea			
Nombre de la zona: 0606ZH01				Nombre de la zona: 0606ZH02				Nombre de la zona: 0606ZH03			
Valores de las coberturas				Valores de las coberturas				Valores de las coberturas			
#	Agregación	Tecnificado (\$/ha)	No Tecnificado (\$/ha)	#	Agregación	Tecnificado (\$/ha)	No Tecnificado (\$/ha)	#	Agregación	Tecnificado (\$/ha)	No Tecnificado (\$/ha)
1	caña de azucar	3,090	3,090	1	caña de azucar	3,090	3,090	1	caña de azucar	4,120	4,120
2	flor sin proteccion	3,090	3,090	2	flor sin proteccion	4,120	4,120	2	flor sin proteccion	3,090	3,090
3	frutales semipermanentes	3,605	3,605	3	frutales semipermanentes	4,841	4,841	3	frutales semipermanentes	4,326	4,326
4	huerta	3,605	3,605	4	huerta	4,841	4,841	4	huerta	4,326	4,326
5	otras(coberturas vegetales)	3,090	3,090	5	otras(coberturas vegetales)	4,017	4,017	5	otras(coberturas vegetales)	3,090	3,090
6	vegetacion natural	1,442	1,442	6	vegetacion natural	1,442	1,442	6	vegetacion natural	1,442	1,442
7	forestal maderable	2,472	2,472	7	forestal maderable	2,472	2,472	7	forestal maderable	2,472	2,472
8	coniferas maderables	2,472	2,472	8	coniferas maderables	2,575	2,575	8	coniferas maderables	2,472	2,472
9	forestal no comerciable	2,472	2,472	9	forestal no comerciable	2,472	2,472	9	forestal no comerciable	2,472	2,472
10	forestal diversos usos	2,472	2,472	10	forestal diversos usos	4,635	4,635	10	forestal diversos usos	2,472	2,472
11	pastos	3,605	3,605	11	pastos	1,133	1,133	11	pastos	4,120	4,120
12	area sin cobertura vegetal	927	927	12	area sin cobertura vegetal	1,133	1,133	12	area sin cobertura vegetal	1,030	1,030
13	ciclo corto	3,090	3,399	13	ciclo corto	4,120	4,120	13	ciclo corto	4,120	4,120
14	area construida	15,450	15,450	14	area construida	20,600	20,600	14	area construida	18,540	18,540
15	otras areas	3,605	3,605	15	otras areas	11,845	11,845	15	otras areas	9,270	9,270
16	Unidad Alternativa Al Agrario 1	25,750	25,750	16	Unidad Alternativa Al Agrario 1	30,900	30,900	16	Unidad Alternativa Al Agrario 1	36,668	36,668
17	Unidad Alternativa Al Agrario 2	23,690	23,690	17	Unidad Alternativa Al Agrario 2	25,750	25,750	17	Unidad Alternativa Al Agrario 2	20,806	20,806
18	Unidad Alternativa Al Agrario 3	20,600	20,600	18	Unidad Alternativa Al Agrario 3	15,450	15,450	18	Unidad Alternativa Al Agrario 3	16,686	16,686
19	Unidad Alternativa Al Agrario 4	10,300	10,300	19	Unidad Alternativa Al Agrario 4	8,240	8,240	19	Unidad Alternativa Al Agrario 4	12,463	12,463
20	Unidad Alternativa Al Agrario 5	6,180	6,180	20	Unidad Alternativa Al Agrario 5	4,120	4,120	20	Unidad Alternativa Al Agrario 5	9,373	9,373
21	Unidad Alternativa Al Agrario 6	3,090	3,090	21	Unidad Alternativa Al Agrario 6	2,060	2,060	21	Unidad Alternativa Al Agrario 6	6,283	6,283
22	Unidad Alternativa Al Agrario 7	1,545	1,545	22	Unidad Alternativa Al Agrario 7	1,030	1,030	22	Unidad Alternativa Al Agrario 7	4,120	4,120
23	Unidad Alternativa Al Agrario 8	773	773	23	Unidad Alternativa Al Agrario 8	773	773	23	Unidad Alternativa Al Agrario 8	824	824
24	Pastos naturales	1,803	1,803	24	Pastos naturales	2,266	2,266	24	Pastos naturales	2,060	2,060
25	Chaparral-pajonal	1,545	1,545	25	Chaparral-pajonal	1,545	1,545	25	Chaparral-pajonal	1,545	1,545

Zona Agroeconómica Homogénea				Zona Agroeconómica Homogénea			
Nombre de la zona: 0606ZH04				Nombre de la zona: 0606ZH05			
Valores de las coberturas				Valores de las coberturas			
#	Agregación	Tecnificado (\$/ha)	No Tecnificado (\$/ha)	#	Agregación	Tecnificado (\$/ha)	No Tecnificado (\$/ha)
1	caña de azucar	3,399	3,399	1	caña de azucar	4,635	4,635
2	flor sin proteccion	2,781	2,781	2	flor sin proteccion	4,120	4,120
3	frutales semipermanentes	3,605	3,605	3	frutales semipermanentes	4,841	4,841
4	huerta	3,605	3,605	4	huerta	4,841	4,841
5	otras(coberturas vegetales)	2,781	2,781	5	otras(coberturas vegetales)	4,017	4,017
6	vegetacion natural	1,442	1,442	6	vegetacion natural	1,442	1,442
7	forestal maderable	2,472	2,472	7	forestal maderable	2,472	2,472
8	coniferas maderables	2,472	2,472	8	coniferas maderables	2,575	2,575
9	forestal no comerciable	2,472	2,472	9	forestal no comerciable	2,472	2,472
10	forestal diversos usos	2,472	2,472	10	forestal diversos usos	2,472	2,472
11	pastos	3,399	3,399	11	pastos	4,635	4,635
12	area sin cobertura vegetal	927	927	12	area sin cobertura vegetal	1,133	1,133
13	ciclo corto	3,399	3,399	13	ciclo corto	4,635	4,635
14	area construida	12,360	12,360	14	area construida	30,900	30,900
15	otras areas	6,180	6,180	15	otras areas	11,845	11,845
16	Unidad Alternativa Al Agrario 1	36,668	36,668	16	Unidad Alternativa Al Agrario 1	41,200	41,200
17	Unidad Alternativa Al Agrario 2	20,806	20,806	17	Unidad Alternativa Al Agrario 2	30,900	30,900
18	Unidad Alternativa Al Agrario 3	16,686	16,686	18	Unidad Alternativa Al Agrario 3	20,600	20,600
19	Unidad Alternativa Al Agrario 4	12,463	12,463	19	Unidad Alternativa Al Agrario 4	15,450	15,450
20	Unidad Alternativa Al Agrario 5	9,373	9,373	20	Unidad Alternativa Al Agrario 5	10,300	10,300
21	Unidad Alternativa Al Agrario 6	6,283	6,283	21	Unidad Alternativa Al Agrario 6	5,150	5,150
22	Unidad Alternativa Al Agrario 7	4,120	4,120	22	Unidad Alternativa Al Agrario 7	1,030	1,030
23	Unidad Alternativa Al Agrario 8	824	824	23	Unidad Alternativa Al Agrario 8	773	773
24	Pastos naturales	1,715	1,715	24	Pastos naturales	2,266	2,266
25	Chaparral-pajonal	1,545	1,545	25	Chaparral-pajonal	1,545	1,545



Anexo 4: MATRIZ DE VALOR DE LA ZONA RURAL

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO
		UNITARIO
Agua	m ³	2
Cemento	Kg	0.165
Ripio Minado	m ³	15.50
Polvo de piedra	m ³	18.20
Acero de refuerzo f'y = 4200 Kg/cm ²	Kg	1.21
Piedra Molón	m ³	17
Clavos	Kg	1.80
Pared Prefabricada e=8 cm. Malla 5.15	m ²	19
Columna. viga de madera rustica	M	5.75
Columna de caña guadua	M	2.20
Pared de madera rustica	m ²	11.00
Mampara de Aluminio y Vidrio	m ²	135.00
Zinc	m ²	7.25
Galvalumen tipo teja	m ²	23.25
Steel Panel	m ²	7.20
Adobe común	U	1.15
Tapial e=0.40 incl encofrado	m ²	11.35
Arena Fina	m ³	18.20
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0.52
Eternit	m ²	9.25
Ardex	m ²	5.20
Duratecho	m ²	6.85
Palma incluye alambre de amarre	m ²	7.85
Paja incluye alambre de amarre	m ²	6.2
Plástico Reforzado	m ²	4.85
Policarbonato	m ²	15.65
Bahareque	m ²	5.90
Latilla de caña	m ²	2.87
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1.35
Alfajia	m	4.5
Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1.35
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1.35
Teja Lojana o Cuencana	U	0.90
Tira eucalipto	U	0.75
Tirafondo	U	0.22
Ladrillo Jaboncillo	U	0.34
Perfil Aluminio tipo 0.4"x4"x 3mm x 6.00 m	M	55.6
Geomembrana HDPE 1000	m ²	5.64

MANO DE OBRA

<i>TRABAJADOR</i>	<i>JORNAL REAL</i>
<i>Peón</i>	4.23
<i>Ay. de fierro</i>	4.23
<i>Ay. de carpintero</i>	4.23
<i>Albañil</i>	4.28
<i>Fierro</i>	4.28
<i>Maestro de obra</i>	4.75
<i>Chofer tipo D</i>	6.22
<i>Carpintero</i>	4.28
<i>Ay. De soldador</i>	4.23
<i>Operador de Retroexcavadora</i>	4.75
<i>Maestro estructura especializado</i>	4.75
<i>Maestro Soldador</i>	4.75
<i>Maestro Aluminero</i>	4.75
<i>Ay. Aluminero</i>	4.23
<i>Ay. Especializado</i>	4.23
<i>Instalador de perfilera aluminio</i>	4.28

EQUIPO Y MAQUINARIA

<i>DESCRIPCIÓN</i>	<i>COSTO</i>
	<i>HORA</i>
<i>Herramienta menor</i>	0.50
<i>Compactador mecánico</i>	7.5
<i>Volqueta 12 m3</i>	32.00
<i>Concreteira 1 Saco</i>	6.50
<i>Vibrador</i>	7.00
<i>Andamios</i>	0.60
<i>Retroexcavadora</i>	35.00
<i>Soldadora Eléctrica 300 A</i>	10.00
<i>Taladro Peq.</i>	1.00
<i>Camión Grua</i>	35.00

Tabla comparativa de bandas impositivas Ordenanzas 2020-2021, 2022-2023,2024-2025
Proyecto de Ordenanza 2026-2027

CUADRO COMPARATIVO TASA ADMINISTRATIVA, BANDA IMPOSITIVA ENTRE BIENIOS				
BIENIO	VALOR TASA ADMINISTRATIVA (USD)		BANDA IMPOSITIVA X mil	
	URBANO	RURAL	URBANO	RURAL
2020-2021	1	0,50	0.55	0.55
2022-2023	2	1	0.6	0.6
2024-2025	2	1	0.6	0.8
2026 - 2027	2	1	0.65	0.90

Fig. 1 Fuente: Elaboración propia de la Consultoría del Catastro Cebadas, 2025

Dada, en la sala de sesiones del concejo municipal de Guamote a los doce días del mes de diciembre de 2025.

Miguel Marcatoma Lema
ALCALDE DEL GADMCG
GUAMOTE

Abg. Marlene Caín Ortiz
SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO
DEL GADMC-GUAMOTE

CERTIFICO

QUE, la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GUAMOTE, PARA EL BIENIO 2026 – 2027, Fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guamote en las fechas señaladas; en primer Debate en sesión Extraordinaria del 11 de Diciembre del 2025; y, en segundo Debate en sesión Extraordinaria del 12 de diciembre del 2025. LO CERTIFICO.

Abg. Marlene Caín Ortiz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
DEL GADMC-GUAMOTE**

CERTIFICO:

QUE, la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GUAMOTE, PARA EL BIENIO 2026 – 2027, ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guamote, en las fechas señaladas; y de conformidad a lo dispuesto en el inciso cuarto del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, en tres ejemplares, a efecto de su sanción legal.- CUMPLASE.-

Guamote, 16 de diciembre del 2025

Abg. Marlene Caín Ortiz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
DEL GADMC-GUAMOTE**



SANCIÓN

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE. - Guamote 16 de diciembre del 2025.- Vistos: que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GUAMOTE, PARA EL BIENIO 2026 – 2027**, reúne todos los requisitos legales, de conformidad con lo establecido en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente Ordenanza, dispongo su promulgación y publicación, de conformidad con lo establecido en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y dispongo su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el Dominio web www.gadguamote.gob.ec .- **NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.-**

Miguel Marcatoma Lema
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE**



CERTIFICACIÓN

SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE, certifico que el alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guamote Miguel Marcatoma Lema, sanciono, proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GUAMOTE, PARA EL BIENIO 2026 – 2027**, y dispuso su promulgación en la gaceta oficial y en el dominio web www.gadguamote.gob.ec , el 16 de diciembre del 2025.

Abg. Marlene Caín Ortiz
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO
DEL GADMC-GUAMOTE**



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Cumpliendo con las disposiciones constitucionales y legales, es primordial y necesario para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guamote, reformar la ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del Cantón Guamote para el bienio 2026 -2027.

El catastro inmobiliario es una pieza fundamental y de mucha importancia para el Estado y las municipalidades, ya que es un instrumento que avala el ordenamiento territorial y espacial con fines de desarrollo por medio de la adecuada, precisa e interpretación de los elementos más importantes de la propiedad inmobiliaria como son: su descripción física, jurídica y la valoración económica.

Un manejo adecuado en la legislación catastral influye directamente en aspectos fundamentales como la seguridad y la certeza jurídica en la posesión de la tierra; como efecto de tributación a nivel municipal; como base de datos para la planificación y referencia para el ordenamiento territorial y esto a su vez en la guía de prestación de servicios públicos ya que es determinante y caracterizador de políticas sociales, de desarrollo sustentable y remediación ambiental.

En el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.

El valor del suelo y construcciones en el cantón Guamote, ha variado significativamente(ver tabla comparativa fig.1 y gráfico 1) durante el bienio 2020-2021 ya que la última actualización catastral se realizó en el año 2019 por lo cual los avalúos catastrales no están actualizados(diferencias muy amplias en el avalúo catastral con el comercial), razón por la cual la Subdirección de Avalúos y Catastros sugiere realizar un ajuste a las bandas impositivas de los valores del suelo, las construcciones y los porcentajes base aplicados para la determinación del impuesto predial urbano y rural para el nuevo bienio, hasta una nueva actualización del catastro predial urbano y rural para de esta forma establecer nuevos valores del suelo y revisión de bandas impositivas para este tributo.

Miguel Marcatoma Lema
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE**

