

ORDENANZA N° 006-GADMCG-2023

“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GUAMOTE, PARA EL BIENIO 2024 – 2025”.

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, 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 ibídem 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;



- QUE,** el Art. 715 íbidem 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;
- 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;
- QUE,** el Art. 139 íbidem 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, el COOTAD en su artículo 492 faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

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, 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 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, el Concejo Municipal del Cantón Guamote aprobó 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 2022 – 2023.

Y, en ejercicio de las facultades que le confieren el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador y literales a) y b) del artículo 57 y Artículo 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expede:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTOS A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN GUAMOTE, PARA EL BIENIO 2024 – 2025



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 2024-2025, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Artículo 3.- 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 4.- Clases de Bienes. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Artículo 5.- Del Catastro. - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Artículo 6.- 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.

Artículo 7.- Elementos. - El Sistema de Catastro Predial comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios, el avalúo de los predios, 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.

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

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

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

Artículo 8. Jurisdicción Territorial. - Comprende dos momentos de intervención:

CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.



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

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

El código territorial local para la zona urbana está compuesto por catorce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del LOTE, cuatro para la identificación del predio de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

El código territorial local para la zona rural está compuesto por siete dígitos numéricos de los cuales tres son para la identificación de POLIGONO, y cuatro para la identificación del predio.

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Artículo 9. – Catastros y Registro de la Propiedad. - El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guamote se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a las oficinas de catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO

Artículo 10. – 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 11.- Sujeto Activo. - El sujeto activo, es el Gobierno autónomo, Descentralizado Municipal del cantón Guamote.

Artículo 12.- 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 yacentes 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.

CAPITULO III

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 13.- Objeto del Impuesto. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.



Artículo 14.- Sujetos Pasivos. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Artículo 15.- Impuestos que Gravan a los Predios Urbanos. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos dentro de los Artículo 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicional por solar no edificado

Artículo 16.- Valor De La Propiedad Urbana. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición detallados en el “MODELO DE VALORACIÓN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO DE LA CIUDAD DE GUAMOTE, CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS DEL CANTÓN GUAMOTE PARA EL BIENIO 2024 - 2025”.

El Concejo Municipal aprobará conjuntamente con esta ordenanza el modelo antes descrito, en el cual se expone detalladamente los procedimientos desarrollados en base a la concepción legal, técnica, metodológica y operativa del modelo de valoración del suelo y construcción a aplicarse en la formación del catastro predial urbano para el bienio 2024-2025.

1.- VALOR DEL SUELO. -El valor del suelo se establece tomando como base la siguiente información:

1. Traspasos de bienes realizados en los cinco últimos años, de los que ha sido posible obtener información fidedigna.
2. Observatorio de valor del suelo de peritos y agentes inmobiliarios.
3. Planos temáticos de servicios e infraestructura, pendientes, uso de suelo, etc.

Luego de verificar la coherencia de la información y depurarla, se elaboró mediante procesamiento y análisis de los datos un plano con zonas homogéneas de valor que representan el costo del suelo por ubicación geográfica.

Los precios de mercado resultantes de la distribución espacial constituirán el “Valor unitario Base” de cada predio que será la mínima unidad geográfica.

1.1.- PLANOS DEL VALOR DE LA TIERRA. - El valor del suelo urbano de las Cabeceras parroquiales Matriz, Cebadas y Palmira y centro poblado Palmira de Dávalos del cantón Guamote para el bienio 2024-2025, constan en los planos de valor del suelo urbano adjuntos en el ANEXO 1 de la presente normativa y serán



aprobados una vez que esta ordenanza sea discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Guamote.

1.2.- VALOR DEL TERRENO DE UN PREDIO. -El valor del terreno de un predio se obtendrá, multiplicando la superficie del terreno por el “Valor Unitario Base”, y por el factor de corrección total del valor de la tierra, a través de la siguiente formulación:

$$\text{Valor del terreno del predio} = A.t \times \text{VUB} \times \text{FCt}$$

Dónde:

A.t = área de terreno expresado en m²

VUB= valor unitario base expresado en dólares por metro cuadrado (\$USD/m²)

FCt= factor de corrección total.

1.2.1.- VALOR UNITARIO BASE. - A través de los planos de zonas homogéneas de valor, representadas por una capa *SHAPE FILE* y la ubicación de cada predio dentro de determinada zona de valor y empleando como herramienta el Sistema de Información Geográfico SINAT PLUS, el valor unitario base de la tierra se lo asigna de manera automatizada a cada lote, de esta manera se obtiene un valor unitario base para cada terreno de acuerdo a la zona de valor donde se ubica.

1.2.2.- 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:

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

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

Coeficientes de Corrección por Relación Frente					Coeficientes de Corrección por Relación Fondo				
CODIGO	CÓDIGO FICHA	VALOR DEL FRENTE (m2)		FACTORES DE CORRECCIÓN	CODIGO	CÓDIGO FICHA	VALOR DEL FRENTE (m2)		FACTORES DE CORRECCIÓN
		DESDE	HASTA				DESDE	HASTA	
1	3	Menos de	5,00	0,80	1	3	Menos de	8,00	1,00
2	3	5,01	8,00	0,90	2	3	8,01	20,00	1,02
3	3	8,01	12,00	1,00	3	3	20,00	30,00	1,00
4	3	12,01	20,00	1,10	4	3	30,01	Mas de	0,98
5	3	20,01	Mas de	1,20					



Tabla de Factores N° 2

Coeficientes de corrección por forma del Lote			
CÓDIGO	CÓDIGO 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
CÓDIGO	CÓDIGO 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
6	3	260,01	300,00	0,98
7	3	300,01	340,00	0,96
8	3	340,01	380,00	0,94
9	3	380,01	440,00	0,92
10	3	440,01	500,00	0,90
11	3	500,01	560,00	0,88
12	3	Más de	560,01	0,86

NOTA: Según Factor de Relación de Tamaño entre el área del lote con la del Lote Tipo del Sector Catastral donde se encuentra implantado.

Tabla de Factores N° 4

Coeficientes de Corrección por Localización en la Manzana, Fachadas y Tipo de Acceso					
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	CONDICION DE RELACION DE LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA	NÚMERO DE FACHADAS - HACIA CALLES PERIFÉRICAS	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.				
CÓDIGO.	CÓDIGO FICHA	TIPO DE SUELO	PORCENTAJE DE DEPRECIACION	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	Cenagosos: 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			
CÓDIGO	CÓDIGO 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.			
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	TIPO DE INFRAESTRUCTURA / SERVICIO	COEFICIENTE
POR ABASTECIMIENTO DE AGUA			
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	RÍO / LAGO / MAR	0,97
POR EVACUACIÓN DE AGUAS SERVIDAS			
1	3	NO TIENE	0,99
2	3	RED PÚBLICA	1,01
3	3	RÍO 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 PÚBLICA	1,01

Tabla de Factores N° 8			
Coeficientes de corrección por infraestructura y servicios.			
CÓDIGO	CÓDIGO 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	HORMIGÓN	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.

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:

- El costo de la estructura C.E.(piso), intervienen tres categorías
- El costo de los acabados C.A.(piso), donde intervienen siete categorías,
- 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.

	MADERA		AUTOSOPORTANTE			ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGON			CAÑA	ALUMINIO
	NÚMERO DE TIPOLOGIA												
COSTO DE ESTRUCTURA	1	2	3	4	5	5	6	7	9	10	11	12	13
COSTO DE CIMENTACION/ m2	31,63	31,63	23,15	23,15	23,15	31,43	31,43	31,43	52,39	52,39	52,39	31,63	31,63
COSTO DE ESTRUCTURA/ m2	23,53	23,53	15,28	15,28	16,55	19,2	19,2	16,55	19,2	19,2	50,32	15,28	19,2
	ESTRUCTURA MIXTA												
	NÚMERO DE TIPOLOGIA												
COSTO DE ESTRUCTURA	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
COSTO DE CIMENTACION/ m2	52,39	52,39	52,39	52,39	52,39	52,39	31,43	31,43	31,43	31,43	31,43	31,43	31,63
COSTO DE ESTRUCTURA/ m2	23,53	23,53	23,53	34,44	34,44	34,44	19,2	19,2	16,55	23,53	23,53	23,53	34,44

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

	MADERA		AUTOSOPORTANTE			ESTRUCTURA DE ACERO			ESTRUCTURA HORMIGON			CAÑA	ALUMINIO
	NÚMERO DE TIPOLOGIA												
COSTO DE ESTRUCTURA	1	2	3	4	5	5	6	7	9	10	11	12	13
4. PAREDES	17,9894	20,86933	21,33322	21,33322	23,00174	22,81582	22,81582	22,81582	28,47233	28,47233	28,47233	7,527	28,472325
6. CUBIERTA	12,73453	15,0578	13,22127	15,63333	48,22213	11,8306	13,98896	43,14993	12,84494	17,61489	43,14993	11,61523	16,502794
	ESTRUCTURA MIXTA												
	NÚMERO DE TIPOLOGIA												
COSTO DE ESTRUCTURA	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
4. PAREDES	28,47233	28,47233	25,52183	28,47233	28,47233	28,47233	28,47233	28,47233	28,47233	28,47233	28,47233	28,47233	28,472325
6. CUBIERTA	12,84494	17,61489	43,1137	43,14993	12,84494	17,61489	12,84494	17,61489	43,14993	12,84494	17,61489	43,14993	12,844935

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:

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

Dónde:



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:

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

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

Tabla de Factores N° 1

RANGOS DE EDAD		FACTOR DE CORRECCIÓN SEGÚN EDAD Y MATERIALES DE ESTRUCTURA				
		EDAD MAX 80	EDAD MAX 80	EDAD MAX 60	EDAD MAX 60	EDAD MAX 50
		TIPOLOGÍAS N°: 3, 4, 5, 9, 10, 11 HoAa y AUTOSOPORT.	TIPOLOGÍAS N°: 14,15,16, 17,18,19,20,21, 22,23,24,25,26 MIXTAS	TIPOLOGÍAS N°: 1, 2 MADERA	TIPOLOGÍAS N°: 6, 7, 8 ACERO	TIPOLOGÍAS N°: 12 y 13 CAÑA, ALUMINIO
0	1	1	1	1	1	1
1	2	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
2	3	0,99	0,99	0,98	0,98	0,98
3	4	0,98	0,98	0,97	0,97	0,97
4	5	0,97	0,97	0,96	0,96	0,96
5	6	0,97	0,97	0,95	0,95	0,95
6	7	0,96	0,96	0,95	0,95	0,93
7	8	0,95	0,95	0,93	0,93	0,92
8	9	0,95	0,95	0,92	0,92	0,91
9	10	0,94	0,94	0,91	0,91	0,89
10	11	0,93	0,93	0,9	0,9	0,88
11	12	0,92	0,92	0,89	0,89	0,87
12	13	0,91	0,91	0,88	0,88	0,85
13	14	0,91	0,91	0,87	0,87	0,84
14	15	0,9	0,9	0,86	0,86	0,82
15	16	0,89	0,89	0,84	0,84	0,81
16	17	0,88	0,88	0,83	0,83	0,79
17	18	0,87	0,87	0,82	0,82	0,77
18	19	0,86	0,86	0,81	0,81	0,76
19	20	0,85	0,85	0,79	0,79	0,74
20	21	0,84	0,84	0,78	0,78	0,72
21	22	0,83	0,83	0,76	0,76	0,7
22	23	0,82	0,82	0,75	0,75	0,68
23	24	0,81	0,81	0,73	0,73	0,66
24	25	0,81	0,81	0,72	0,72	0,64
25	26	0,79	0,79	0,7	0,7	0,63
26	27	0,78	0,78	0,69	0,69	0,6
27	28	0,77	0,77	0,67	0,67	0,58
28	29	0,76	0,76	0,66	0,66	0,56
29	30	0,75	0,75	0,64	0,64	0,54
30	31	0,74	0,74	0,63	0,63	0,52
31	32	0,73	0,73	0,61	0,61	0,5
32	33	0,72	0,72	0,59	0,59	0,48
33	34	0,71	0,71	0,57	0,57	0,45
34	35	0,7	0,7	0,56	0,56	0,43
35	36	0,69	0,69	0,54	0,54	0,41
36	37	0,67	0,67	0,52	0,52	0,38
37	38	0,66	0,66	0,5	0,5	0,36
38	39	0,65	0,65	0,48	0,48	0,33
39	40	0,64	0,64	0,46	0,46	0,31
40	41	0,63	0,63	0,44	0,44	0,28
41	42	0,61	0,61	0,42	0,42	0,25
42	43	0,6	0,6	0,41	0,41	0,23
43	44	0,59	0,59	0,38	0,38	0,2
44	45	0,57	0,57	0,36	0,36	0,2
45	46	0,56	0,56	0,34	0,34	0,2
46	47	0,55	0,55	0,32	0,32	0,2
47	48	0,53	0,53	0,3	0,3	0,2
48	49	0,52	0,52	0,28	0,28	0,2
49	50	0,51	0,51	0,26	0,26	0,2
50	y más	0,49	0,49	0,24	0,24	0,2

NOTA: Edad Máxima de depreciación se refiere al límite de antigüedad de duración de la estructura de la edificación, año a partir del cual la depreciación mantiene un mismo factor Residual, 20% .

GRÁFICOS DE FUNCIÓN LOGARÍTMICA

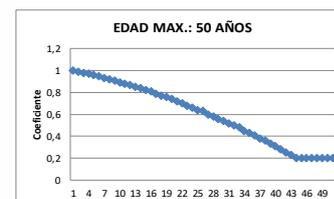
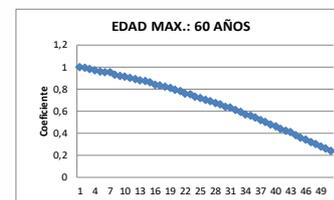
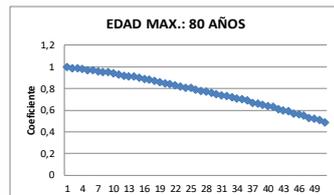
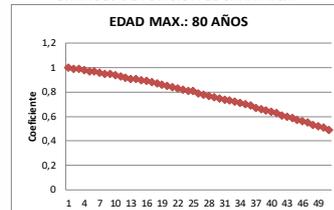


TABLA DE FACTORES N° 2				
FACTORES DE CORRECCIÓN POR ESTADO DE LAS EDIFICACIONES				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
3	1	MUY BUENO	0%	1.10
3	2	BUENO	0%	1.00
3	3	REGULAR	5%	0.95
3	4	MALO	20%	0.80
3	5	OBSOLETO	50%	0.50

TABLA DE FACTORES N° 3				
FACTORES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE INTERVENCIÓN				
CÓDIG	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	% DE	FACTO
3	1	EN ESTRUCTURA	0%	1.00
3	2	EN ACABADOS	0%	1.00
3	3	TERMINADA	0%	1.00
3	4	EN PLANOS	0%	1.00
3	5	ABANDONADA	-10%	0.90
3	6	RECONSTRUIDA	10%	1.10
3	7	SIN	0%	1.00

TABLA DE FACTORES N° 4				
FACTORES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE INTERVENCIÓN				
CÓDIG	CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	% DE	FACTO
3	1	NO TIENE	-20%	0.80
3	2	ECONÓMICO	-10%	0.90
3	3	BÁSICO	0%	1.00
3	4	BUENO	10%	1.10
3	5	LUJO	20%	1.20

3.- VALOR DE LAS MEJORAS. - Se establece el valor de las mejoras que se hayan desarrollado con el carácter de permanente dentro de una determinada construcción o en un determinado predio urbano del cantón Guamote, utilizando para ello el método de reposición, que consiste en calcular el avalúo de cada mejora a costos actualizados de construcción de manera unitaria, 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.

3.1.- CATÁLOGO DE MEJORAS. - Se ha seleccionado un cierto número de mejoras predominantes o “tipo” que, representan a la totalidad de las actualmente existen en las áreas urbanas del cantón Guamote. Se estableció un catálogo se puede apreciar en la tabla 3.1



3.2.- COSTO DE LAS MEJORA. - El costo de las mejoras es el valor que se invertiría si las mejoras que se encuentran dentro de cada predio se hubiesen implementado hoy, se obtendrá mediante la siguiente expresión:

$$C.M. (\text{predio}) = \sum [C.M. (i)]$$

Dónde:

C.M. (i): Costo de cada mejora, para lo cual se determina el costo de reposición y se multiplica por el factor de depreciación total fDt. Obteniéndose el avalúo por mejora.

C.M.(predio): La sumatoria del avalúo de cada mejora, obteniéndose un avalúo total por mejoras en el predio.

A.1. COSTO POR UNIDAD DE CONSTRUCCIÓN DE MEJORAS			
	RUBRO	UNIDA	PRECI
1.- ASCENSORES	ASCENSOR	UNIDA	52833.2
	MONTACARGA	UNIDA	31699.9
2.- AIRE ACONDICIONADO	CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	M2	51.71
	SISTEMA DE VENTILACIÓN MECÁNICA	M2	86.18
3.- SISTEMA SEGURIDAD	SISTEMA DE TRASMISIÓN	M2	15.09
	SISTEMA DE vigilancia	M2	15.09
4.- PISCINAS	PISCINA DESCUBIERTA	M2	282.46
	PISCINA CUBIERTA	M2	418.51
5.- CERRAMIENTO EXTERIORES	CERRAMIENTO DE LADRILLO SIN	M	137.05
	CERRAMIENTO DE ADOBE	M	39.59
	CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE	M	58.95
	CERRAMIENTO LADRILLO - BLOQUE	M	178.82
	CERRAMIENTO HIERRO SOBRE	M	229.13
	CERRAMIENTO DE PIEDRA	M	247.65
6.- INSTALACIONES DEPORTIVAS	CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE -	M	241.11
	CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	M2	7.73
	CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	M2	42.86
	CANCHA DEPORTIVA CÉSPED NATURAL	M2	21.97
7.- PATIOS Y	CANCHA DEPORTIVA CÉSPED SINTÉTICO	M2	39.22
	JARDINES	M2	19.07
8.- MUROS DE	MURO DE PIEDRA	M3	176.22
	SISTEMA ALTERNATIVO DE ENERGÍA	UNIDA	3242.23
9.- INSTALACIONES ESPECIALES	CISTERNA	UNIDA	802.91
	RESERVORIO	UNIDA	1605.82
	TANQUE DE AGUA	UNIDA	802.91
	ASADERO O BBO	UNIDA	828.41
10.- OTRAS INSTALACIONES	PORTÓN AUTOMÁTICO DE HIERRO	UNIDA	1700.99
	PORTÓN AUTOMÁTICO DE MADERA	UNIDA	1700.99
	SISTEMA DE TRASMISIÓN SATELITAL	GLOBA	1308.74
	SISTEMA CONTRA INCENDIO	GLOBA	2171.20
11.- PROTECCIÓN DE VENTANAS Y PUERTAS	SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO	GLOBA	1462.35
	PROTECCIÓN DE PUERTAS DE METAL	GLOBA	96.02
	PROTECCIÓN DE VENTANAS DE MADERA	GLOBA	59.74
	PROTECCIÓN DE VENTANAS DE METAL	GLOBA	54.02
	PROTECCIÓN DE PUERTAS DE MADERA	GLOBA	106.11

Tabla 3.1 Tipos de mejora, costos unitarios de las mismas, tiempo de vida útil y valor residual.



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

3.4.- CÁLCULO DE LA DEPRECIACIÓN. - A fin de proceder con el cálculo de la depreciación, se utilizarán los datos de estado y edad de las mejoras, establecido en las fichas catastrales, los cuales serán procesados con rigor a las Tablas de factores 5, 6, 7, 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:

Factor de depreciación total = (FDt)= [(f5) x (f6) x (f7)]

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



Tabla de Factores N° 5

RANGOS DE EDAD		FACTOR DE CORRECCIÓN POR ANTIGÜEDAD EN MEJORAS				
		EDAD MAX 35	EDAD MAX 20	EDAD MAX 20	EDAD MAX 15	EDAD MAX 15
		DEP MAX 20%	DEP MAX 40%	DEP MAX 20%	DEP MAX 40%	DEP MAX 20%
0	1	1	1	1	1	1
1	2	0,99	0,97	0,97	0,96	0,96
2	3	0,97	0,95	0,95	0,92	0,92
3	4	0,95	0,91	0,91	0,88	0,88
4	5	0,94	0,88	0,88	0,83	0,83
5	6	0,92	0,84	0,84	0,78	0,78
6	7	0,9	0,81	0,81	0,72	0,72
7	8	0,88	0,76	0,76	0,66	0,66
8	9	0,86	0,72	0,72	0,59	0,59
9	10	0,84	0,67	0,67	0,52	0,52
10	11	0,82	0,63	0,63	0,44	0,44
11	12	0,79	0,57	0,57	0,4	0,36
12	13	0,77	0,52	0,52	0,4	0,28
13	14	0,75	0,46	0,46	0,4	0,2
14	15	0,72	0,41	0,41	0,4	0,2
15	16	0,69	0,4	0,34	0,4	0,2
16	17	0,67	0,4	0,28	0,4	0,2
17	18	0,64	0,4	0,21	0,4	0,2
18	19	0,61	0,4	0,2	0,4	0,2
19	20	0,58	0,4	0,2	0,4	0,2
20	21	0,55	0,4	0,2	0,4	0,2
21	22	0,52	0,4	0,2	0,4	0,2
22	23	0,49	0,4	0,2	0,4	0,2
23	24	0,46	0,4	0,2	0,4	0,2
24	25	0,42	0,4	0,2	0,4	0,2
25	26	0,39	0,4	0,2	0,4	0,2
26	27	0,35	0,4	0,2	0,4	0,2
27	28	0,32	0,4	0,2	0,4	0,2
28	29	0,28	0,4	0,2	0,4	0,2
29	30	0,24	0,4	0,2	0,4	0,2
30	31	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
31	32	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
32	33	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
33	34	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
34	35	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
35	36	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
36	37	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
37	38	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
38	39	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
39	40	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
40	41	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
41	42	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
42	43	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
43	44	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
44	45	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
45	46	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
46	47	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
47	48	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
48	49	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
49	50	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2
50	y más	0,2	0,4	0,2	0,4	0,2

NOTA: La Edad Máxima de depreciación se refiere al límite de antigüedad de duración de la estructura de la edificación, año a partir del cual la depreciación mantiene un mismo factor Residual, entre 40% y 20% .

GRÁFICOS DE FUNCIÓN LOGARÍTMICA

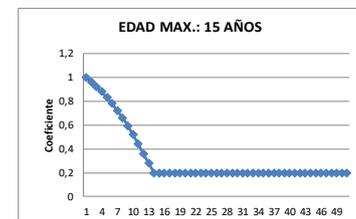
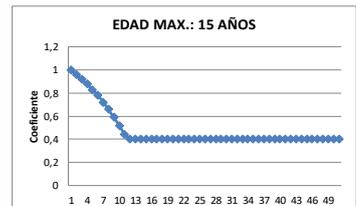
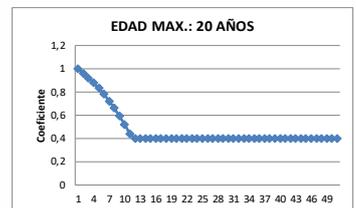
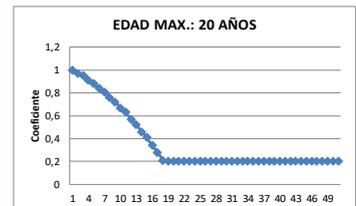
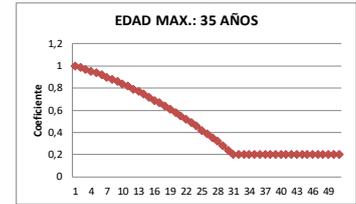


TABLA DE FACTORES N° 6				
FACTORES DE CORRECCIÓN POR ESTADO DE LAS EDIFICACIONES				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
3	1	MUY BUENO	0%	1.10
3	2	BUENO	0%	1.00
3	3	REGULAR	5%	0.95
3	4	MALO	20%	0.80
3	5	OBSOLETO	50%	0.50

TABLA DE FACTORES N° 7				
FACTORES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE INTERVENCIÓN				
CÓDIGO	CÓDIGO FICHA	DESCRIPCIÓN	% DE DEPRECIACIÓN	FACTOR
3	1	EN ESTRUCTURA	0%	1.00
3	2	EN ACABADOS	0%	1.00
3	3	TERMINADA	5%	1.00
3	4	EN PLANOS	0%	1.00
3	5	ABANDONADA	-10%	0.90
3	6	RECONSTRUIDA	10%	1.10
3	7	SIN MODIFICACIÓN	0%	1.00

Artículo 17. - Determinación de la Base Imponible. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN y otras leyes.

Artículo 18. – Impuesto Anual Adicional a Propietarios de Solares no Edificados o de Construcciones Obsoletas en Zonas de Promoción Inmediata. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1‰ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2‰ adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Este impuesto se aplicara 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 aplicara 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 19.- Impuesto A Los Solares No Edificados. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2 %) que se cobrará sobre el valor, que gravarán a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- 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 20.- Determinación Del Impuesto Predial. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0,60 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.



Artículo 21.- DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES. – Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 22.- 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 23.- 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 24.- 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 25.- 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 26.- 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 27.- 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 28.- 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:

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

Dónde:

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



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:

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	74.86	78.26	81.66	85.06
2	Acero	73.54	76.88	80.23	83.57
3	Aluminio	91.41	95.56	99.72	103.87
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	57.50	60.11	62.73	65.34
5	Paredes Soportantes	32.41	33.88	35.36	36.83
9	Otro	16.21	16.94	17.68	18.41
10	Madera 2	18.64	19.48	20.33	21.19

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0.00	0.00	0.00	0.00
1	Hormigón	42.99	44.94	46.90	48.85
2	Ladrillo o Bloque	22.65	23.68	24.71	25.74
3	Piedra	29.27	30.60	31.92	33.25
4	Madera	12.07	12.63	13.18	13.73
5	Metal	27.47	28.72	29.97	31.22
6	Adobe o Tapia	27.98	29.26	30.53	31.80
7	Bahareque – cana revestida	12.07	12.63	13.18	13.73
8	Cana	12.07	12.63	13.18	13.73
9	Aluminio o Vidrio	158.45	165.65	172.86	180.06
10	Plástico o Lona	7.51	7.85	8.19	8.53
99	Otro	3.75	3.92	4.09	4.27

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
0	No Tiene	0.00	0.00	0.00	0.00
1	(Loza de) Hormigón	52.34	54.73	57.10	59.48
2	Asbesto - cemento (Eternit. Ardex. Duratecho)	22.83	23.87	24.91	25.94
3	Teja	22.83	23.87	24.91	25.94
4	Zinc	13.75	14.37	15.00	15.62
5	Otros Metales	68.14	71.25	74.34	77.44
6	Palma. Paja	18.30	19.13	19.96	20.79
7	Plástico. policarbonato y similares	16.35	17.10	17.84	18.58
9	Otro	6.87	7.19	7.50	7.81



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 Factores de Estado de Conservación

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 PERIÓDICO)	25	15	20
5	PAREDES SOPORTANTES	60	40	50
6	MADERA OPCION 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	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	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
99	Indefinido/otro	0,95



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

VALORES EN USDS POR m ² DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES /MATERIALES	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe o Tapia	Bahareque - caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
ESTABLO GANADO MAYOR	54,63	54,63	57,64	46,75	54,04	31,53	24,31	15,85					46,75
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	54,63	54,63	57,64	46,75	54,04	31,53	24,31	15,85					46,75
SALA DE ORDEÑO	54,63	54,63	57,64	46,75	54,04	31,53	24,31	15,85					46,75
GALPON AVICOLA	54,63	54,63	57,64	46,75	54,04	31,53	24,31	15,85					46,75
PISCINAS (camarón/piscícola)	11,08												
ESTANQUE O RESERVORIO	20,11								20,11				
INVERNADEROS									5,79	7,00	5,50	4,58	3,50
TENDALES	29,43												

Artículo 29.- 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 30.- Banda impositiva. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.80 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 31.- 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 32.- 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.

CAPITULO V

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 33.- 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 VI

EXENCIONES DE IMPUESTOS

Artículo 34.- 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 afro ecuatorianas;

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 35.- 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 36.- 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 37.- 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 38.- 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 solicitaran 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 VII

EXONERACIONES ESPECIALES

Artículo 39.- 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 VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Artículo 40.- 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 41.- 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 42.- 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 43.- Obligación de resolver. - La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

Artículo 44.- 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 IX

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

Artículo 45.- 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 46.- 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 47.- 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 48.- 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 49.- 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 50.- 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 51. - 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 52.- 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 53.- 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 opongan 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 2024-2025.

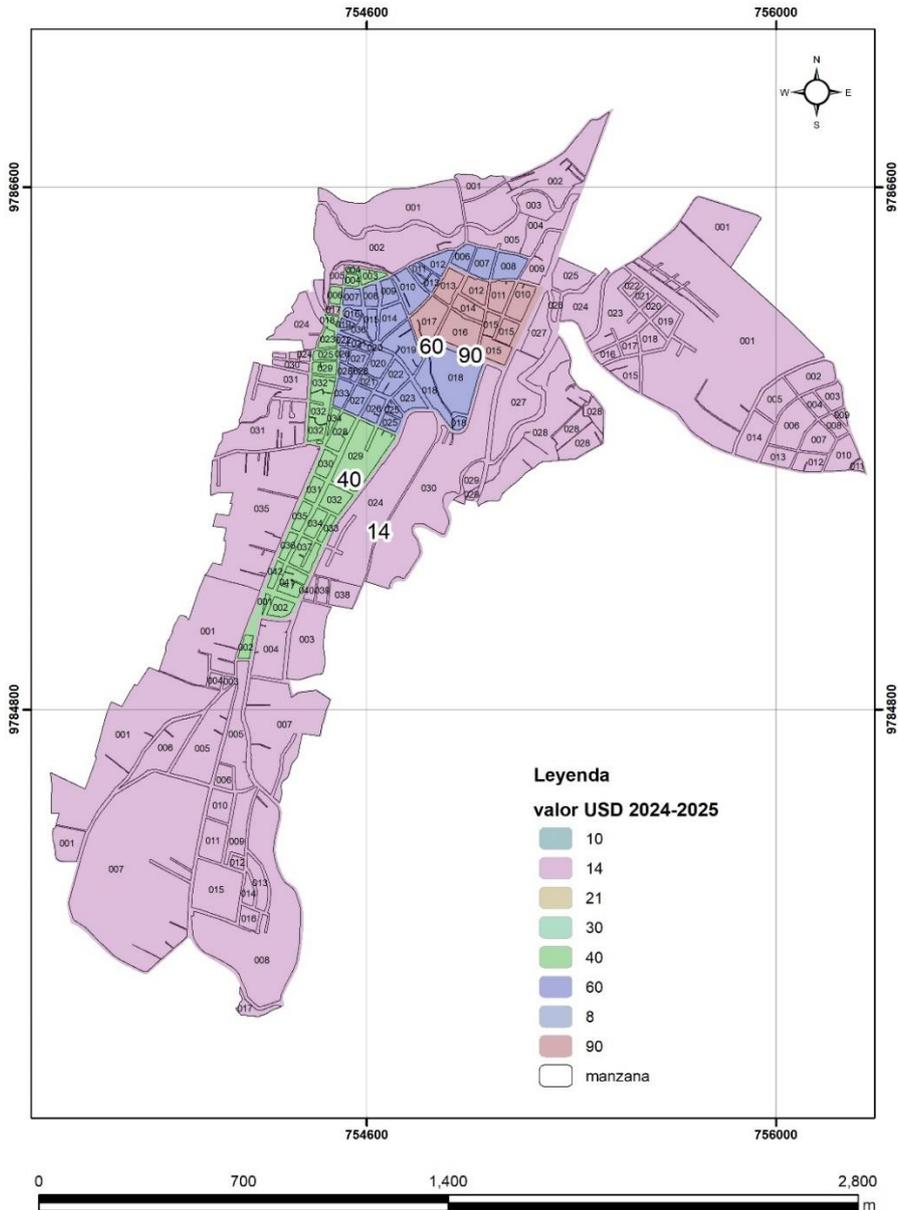


DISPOSICIONES TRANSITORIAS

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



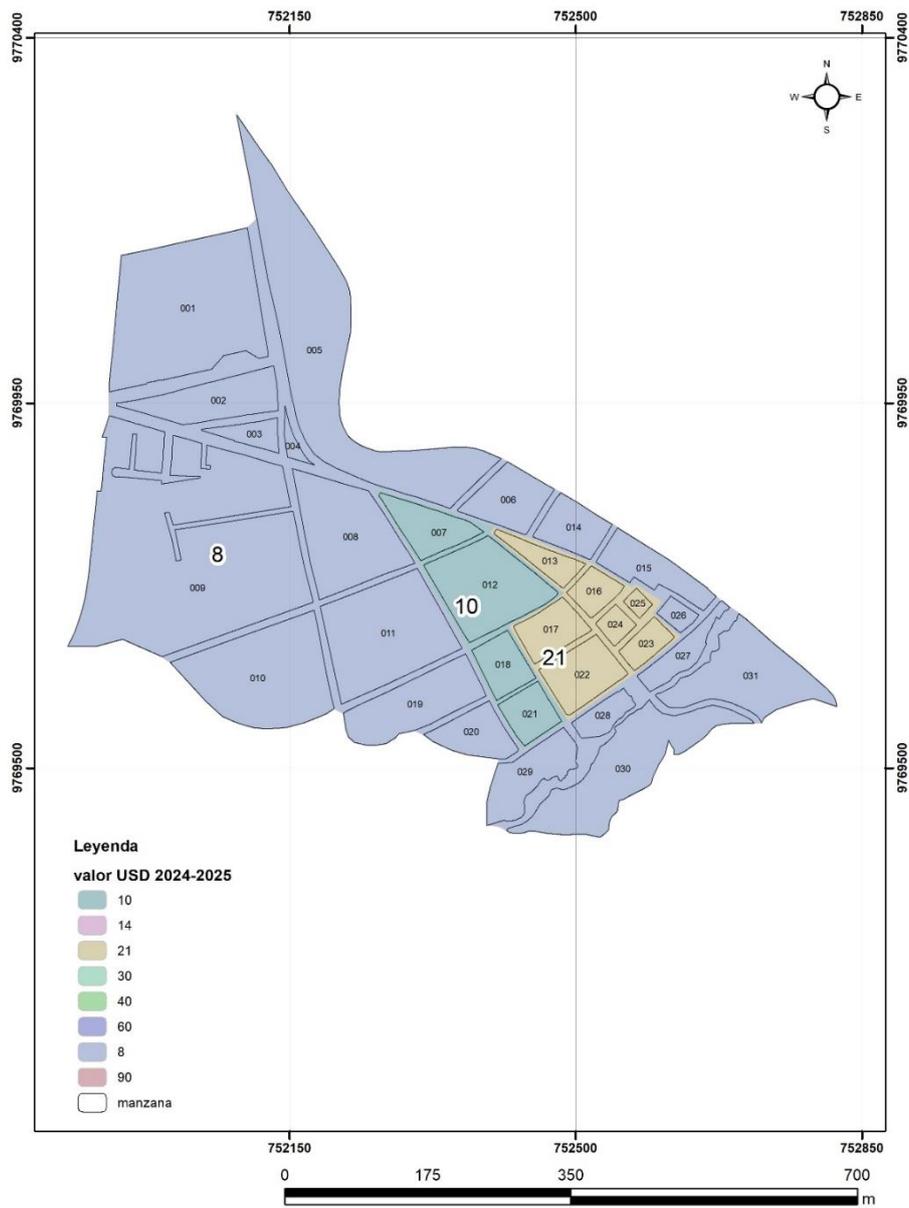
Mapa N°01 de valoración urbana parroquia Matriz

Fuente: plano valor de la tierra consultoria 2019



VALOR DEL SUELO PARROQUIA MATRIZ		
ZONA	SECTOR	bienio 2024- 2025
valor mayor	ZONA C1	90
valor medio	ZONA C2	60
valor medio	ZONA C2	40
valor menor	ZONA C3	14

MAPA DE VALOR DEL SUELO URBANO PALMIRA

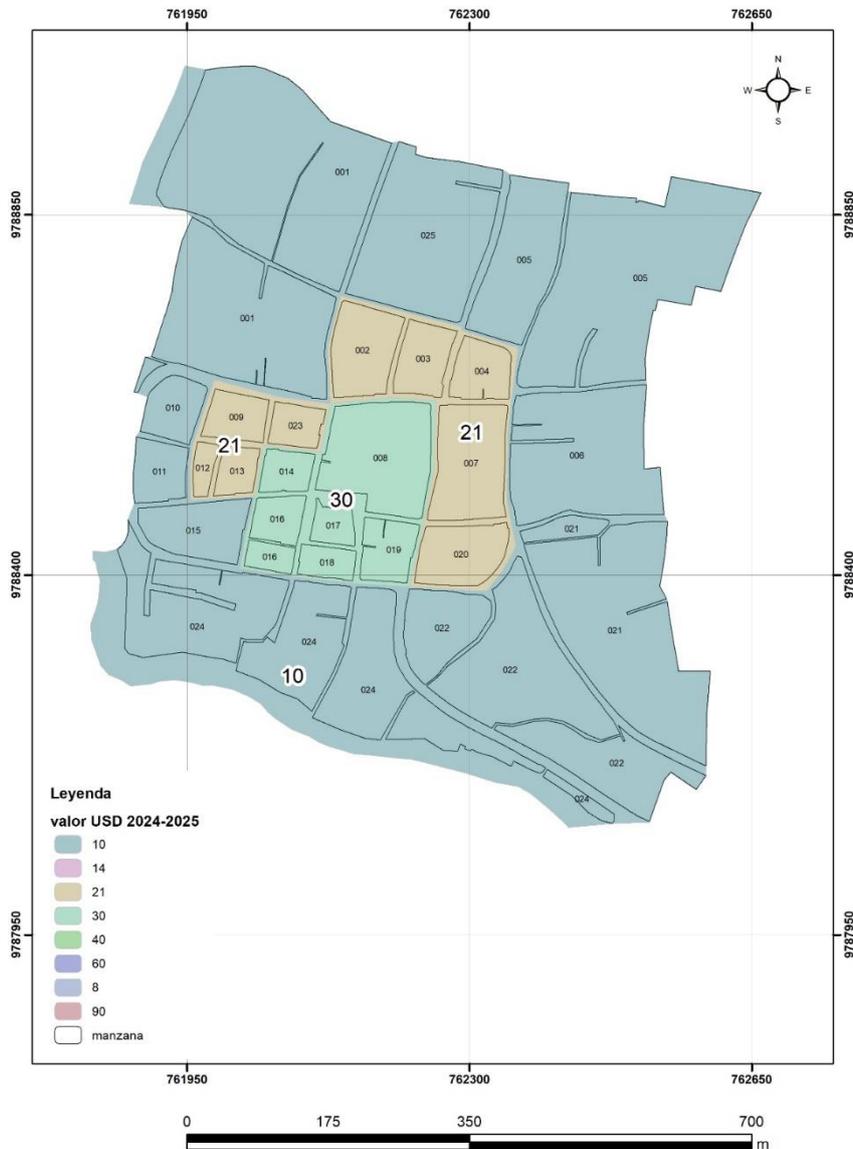


Mapa N°02 de valoración urbana parroquia Palmira

Fuente: plano valor de la tierra consultoria 2019

VALOR DEL SUELO PARROQUIA PALMIRA		
ZONA	SECTOR	bienio 2024-2025
valor mayor	ZONA P1	21
valor medio	ZONA P2	10
valor menor	ZONA P3	8

MAPA DE VALOR DEL SUELO URBANO CEBADAS

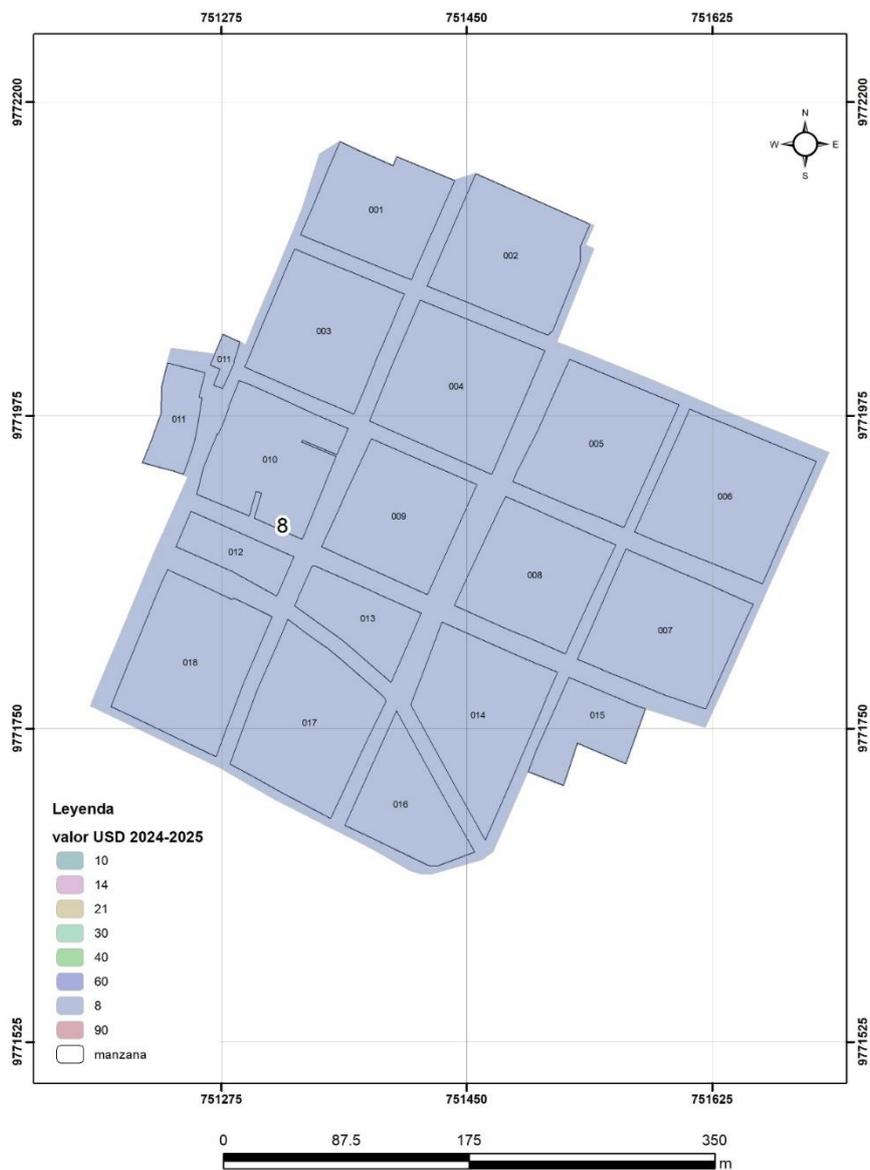


Mapa N°03 de valoración urbana parroquia Palmira

Fuente: plano valor de la tierra consultoria 2019

VALOR DEL SUELO PARROQUIA CEBADAS		
ZONA	SECTOR	bienio 2024-2025
valor mayor	ZONA C1	30
valor medio	ZONA C2	21
valor medio	ZONA C2	21
valor menor	ZONA C3	10

MAPA DE VALOR DEL SUELO URBANO PALMIRA DAVALOS



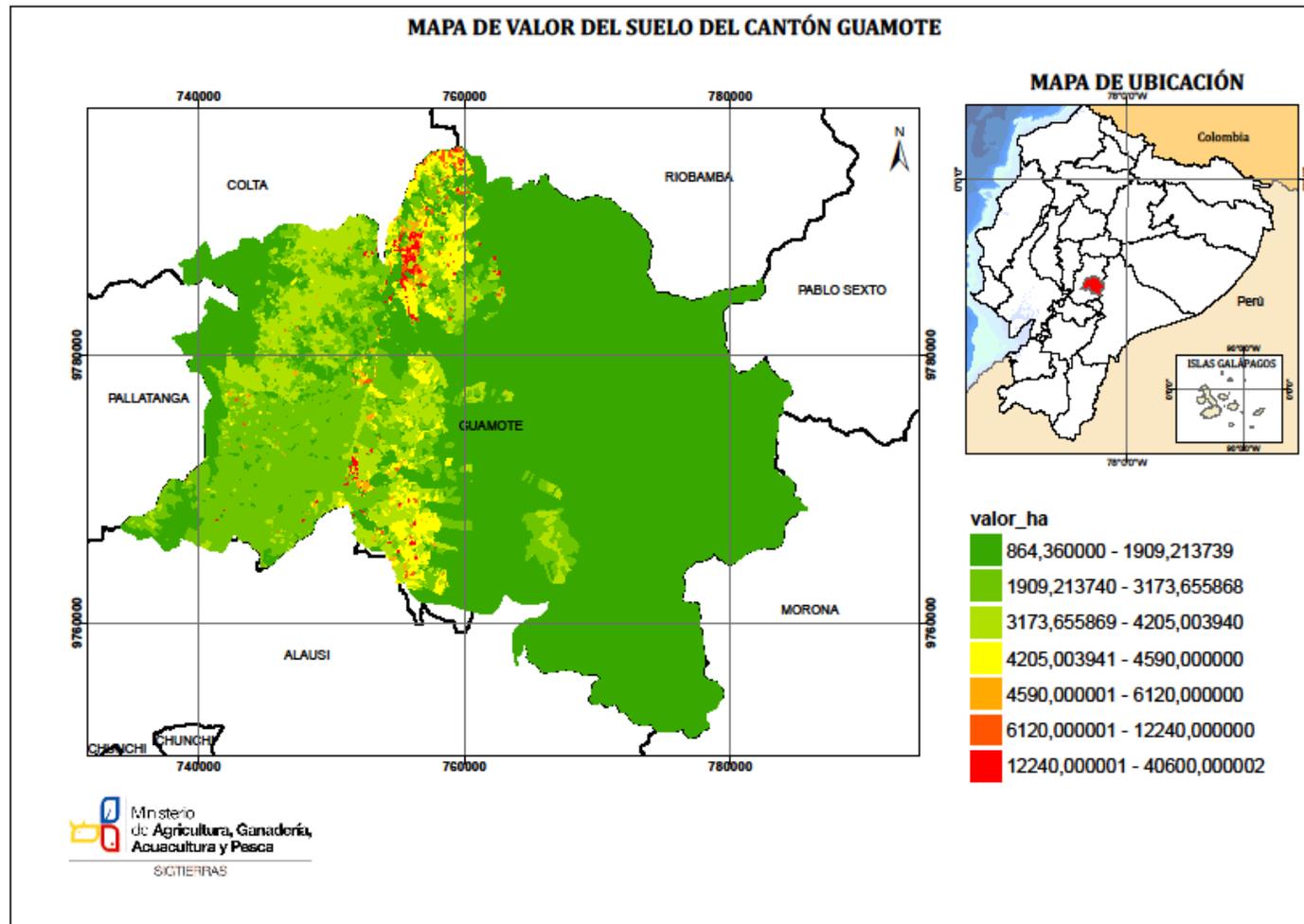
Mapa N°03 de valoración urbana parroquia Palmira Davalos

Fuente: plano valor de la tierra consultoria 2019

VALOR DEL SUELO COMUNA PALMIRA DÁVALOS		
ZONA	SECTOR	bienio 2024- 2025
valor medio	ZONA PD1	8



Anexo 2: MAPA DE VALOR DE LA 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	3.000	3.000	1	caña de azucar	3.000	3.000	1	caña de azucar	4.000	4.000
2	flor sin proteccion	3.000	3.000	2	flor sin proteccion	4.000	4.000	2	flor sin proteccion	3.000	3.000
3	frutales semipermanentes	3.500	3.500	3	frutales semipermanentes	4.700	4.700	3	frutales semipermanentes	4.200	4.200
4	huerta	3.500	3.500	4	huerta	4.700	4.700	4	huerta	4.200	4.200
5	otras(coberturas vegetales)	3.000	3.000	5	otras(coberturas vegetales)	3.900	3.900	5	otras(coberturas vegetales)	3.000	3.000
6	vegetacion natural	1.400	1.400	6	vegetacion natural	1.400	1.400	6	vegetacion natural	1.400	1.400
7	forestal maderable	2.400	2.400	7	forestal maderable	2.400	2.400	7	forestal maderable	2.400	2.400
8	coniferas maderables	2.400	2.400	8	coniferas maderables	2.500	2.500	8	coniferas maderables	2.400	2.400
9	forestal no comerciable	2.400	2.400	9	forestal no comerciable	2.400	2.400	9	forestal no comerciable	2.400	2.400
10	forestal diversos usos	2.400	2.400	10	forestal diversos usos	2.400	2.400	10	forestal diversos usos	2.400	2.400
11	pastos	3.500	3.500	11	pastos	4.500	4.500	11	pastos	4.000	4.000
12	area sin cobertura vegetal	900.00	900.00	12	area sin cobertura vegetal	1.100	1.100	12	area sin cobertura vegetal	1.000	1.000
13	ciclo corto	3000	3.300	13	ciclo corto	4.000	4.000	13	ciclo corto	4.000	4.000
14	area construida	15.000	15.000	14	area construida	20.000	20.000	14	area construida	18.000	18.000
15	otras areas	3.500	3.500	15	otras areas	11.500	11.500	15	otras areas	9.000	9.000
16	Unidad Alternativa Al Agrario 1	25.000	25.000	16	Unidad Alternativa Al Agrario 1	30.000	30.000	16	Unidad Alternativa Al Agrario 1	35.600	35.600
17	Unidad Alternativa Al Agrario 2	23.000	23.000	17	Unidad Alternativa Al Agrario 2	25.000	25.000	17	Unidad Alternativa Al Agrario 2	20.200	20.200
18	Unidad Alternativa Al Agrario 3	20.000	20.000	18	Unidad Alternativa Al Agrario 3	15.000	15.000	18	Unidad Alternativa Al Agrario 3	16.200	16.200
19	Unidad Alternativa Al Agrario 4	10.000	10.000	19	Unidad Alternativa Al Agrario 4	8.000	8.000	19	Unidad Alternativa Al Agrario 4	12.100	12.100
20	Unidad Alternativa Al Agrario 5	6.000	6.000	20	Unidad Alternativa Al Agrario 5	4.000	4.000	20	Unidad Alternativa Al Agrario 5	9.100	9.100
21	Unidad Alternativa Al Agrario 6	3.000	3.000	21	Unidad Alternativa Al Agrario 6	2.000	2.000	21	Unidad Alternativa Al Agrario 6	6.100	6.100
22	Unidad Alternativa Al Agrario 7	1.500	1.500	22	Unidad Alternativa Al Agrario 7	1.000	1.000	22	Unidad Alternativa Al Agrario 7	4.000	4.000
23	Unidad Alternativa Al Agrario 8	750.00	750.00	23	Unidad Alternativa Al Agrario 8	750.00	750.00	23	Unidad Alternativa Al Agrario 8	800.0	800.0
24	Pastos naturales	1.750	1.750	24	Pastos naturales	2.200	2.200	24	Pastos naturales	2.000	2.000
25	Chaparral-pajonal	1.500	1.500	25	Chaparral-pajonal	1.500	1.500	25	Chaparral-pajonal	1.500	1.500



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	3.300	3.300	1	caña de azucar	4.500	4.500
2	flor sin proteccion	2.700	2.700	2	flor sin proteccion	4.000	4.000
3	frutales semipermanentes	3.500	3.500	3	frutales semipermanentes	4.700	4.700
4	huerta	3.500	3.500	4	huerta	4.700	4.700
5	otras(coberturas vegetales)	2.700	2.700	5	otras(coberturas vegetales)	3.900	3.900
6	vegetacion natural	1.400	1.400	6	vegetacion natural	1.400	1.400
7	forestal maderable	2.400	2.400	7	forestal maderable	2.400	2.400
8	coniferas maderables	2.400	2.400	8	coniferas maderables	2.500	2.500
9	forestal no comerciable	2.400	2.400	9	forestal no comerciable	2.400	2.400
10	forestal diversos usos	2.400	2.400	10	forestal diversos usos	2.400	2.400
11	pastos	3.300	3.300	11	pastos	4.500	4.500
12	area sin cobertura vegetal	900.00	900.00	12	area sin cobertura vegetal	1.100	1.100
13	ciclo corto	3.300	3.300	13	ciclo corto	4.500	4.500
14	area construida	12.000	12.000	14	area construida	30.000	30.000
15	otras areas	6.000	6.000	15	otras areas	11.500	11.500
16	Unidad Alternativa Al Agrario 1	35.600	35.600	16	Unidad Alternativa Al Agrario 1	40.000	40.000
17	Unidad Alternativa Al Agrario 2	20.200	20.200	17	Unidad Alternativa Al Agrario 2	30.000	30.000
18	Unidad Alternativa Al Agrario 3	16.200	16.200	18	Unidad Alternativa Al Agrario 3	20.000	20.000
19	Unidad Alternativa Al Agrario 4	12.100	12.100	19	Unidad Alternativa Al Agrario 4	15.000	15.000
20	Unidad Alternativa Al Agrario 5	9.100	9.100	20	Unidad Alternativa Al Agrario 5	10.000	10.000
21	Unidad Alternativa Al Agrario 6	6.100	6.100	21	Unidad Alternativa Al Agrario 6	5.000	5.000
22	Unidad Alternativa Al Agrario 7	4.000	4.000	22	Unidad Alternativa Al Agrario 7	1.000	1.000
23	Unidad Alternativa Al Agrario 8	800.00	800.00	23	Unidad Alternativa Al Agrario 8	750.00	750.00
24	Pastos naturales	1.665	1.665	24	Pastos naturales	2.200	2.200
25	Chaparral-pajonal	1.500	1.500	25	Chaparral-pajonal	1.500	1.500



ANEXO 4

La siguiente *tabla de valores de agregación* se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material. **COSTO DE MATERIALES**

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO
		UNITARIO
Agua	m ³	2
Cemento	Kg	0.16
Ripio Minado	m ³	13.33
Polvo de piedra	m ³	16.08
Acero de refuerzo f _y = 4200 Kg/cm ²	Kg	1
Piedra Molón	m ³	15
Clavos	Kg	1.5
Pared Prefabricada e=8 cm. Malla 5.15	m ²	16
Columna. viga de madera rustica	M	4.5
Columna de caña guadua	M	1.5
Pared de madera rustica	m ²	8
Mampara de Aluminio y Vidrio	m ²	100
Zinc	m ²	5.80
Galvalumen tipo teja	m ²	19.16
Steel Panel	m ²	5.06
Adobe común	U	0.80
Tapial e=0.40 incl encofrado	m ²	9
Arena Fina	m ³	13.75
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	0.43
Eternit	m ²	7.94
Ardex	m ²	3.64
Duratecho	m ²	5.18
Palma incluye alambre de amarre	m ²	6
Paja incluye alambre de amarre	m ²	5
Plástico Reforzado	m ²	3.2
Policarbonato	m ²	12.61
Bahareque	m ²	4
Latilla de caña	m ²	2.2
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1.15
Alfajia	m	4.5
Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1.15
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1.15
Teja Lojana o Cuencana	U	0.49
Tira eucalipto	U	0.50
Tirafondo	U	0.15
Ladrillo Jaboncillo	U	0.25
Perfil Aluminio tipo 0.4"x4"x 3mm x 6.00 m	M	41.5
Geomembrana HDPE 1000	m ²	4.41

MANO DE OBRA

TRABAJADOR	JORNAL REAL
<i>Peón</i>	4.05
<i>Ay. de fierro</i>	4.05
<i>Ay. de carpintero</i>	4.05
<i>Albañil</i>	4.10
<i>Fierro</i>	4.10
<i>Maestro de obra</i>	4.33
<i>Chofer tipo D</i>	5.95
<i>Carpintero</i>	4.10
<i>Ay. De soldador</i>	4.05
<i>Operador de Retroexcavadora</i>	4.55
<i>Maestro estructura especializado</i>	4.55
<i>Maestro Soldador</i>	4.55
<i>Maestro Aluminero</i>	4.55
<i>Ay. Aluminero</i>	4.05
<i>Ay. Especializado</i>	4.05
<i>Instalador de perfilera aluminio</i>	4.05

EQUIPO Y MAQUINARIA

DESCRIPCIÓN	COSTO
	HORA
<i>Herramienta menor</i>	0.50
<i>Compactador mecánico</i>	7.5
<i>Volqueta 12 m3</i>	30.00
<i>Concretera 1 Saco</i>	5.00
<i>Vibrador</i>	6.75
<i>Andamios</i>	0.60
<i>Retroexcavadora</i>	30.00
<i>Soldadora Eléctrica 300 A</i>	9.38
<i>Taladro Peq.</i>	1.00
<i>Camión Grua</i>	30.00

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guamote a los doce días del mes de diciembre del 2023.

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, 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 2024 – 2025**, Fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Guamote en las fechas señaladas; en primer Debate en sesión Ordinaria del 05 de diciembre del 2023; y, en segundo Debate en sesión ordinaria del 12 de diciembre del 2023.

12 de diciembre del 2023

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, 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 2024 – 2025** 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 12 de diciembre del 2023

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

SANCIÓN

ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUAMOTE.- Guamote 20 de diciembre de 2023.- Vistos: por cuanto **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES 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 2024 – 2025,** 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 y 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 .- **EJECÚTESE, 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, 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 2024 – 2025** y dispuso su promulgación en la gaceta oficial y en el dominio web www.gadguamote.gob.ec , el 20 de diciembre del 2023.

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 2024 - 2025.

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.

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

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

Fig. 1 Fuente: Elaboración propia Subdirección Avalúos Y Catastro, 2023

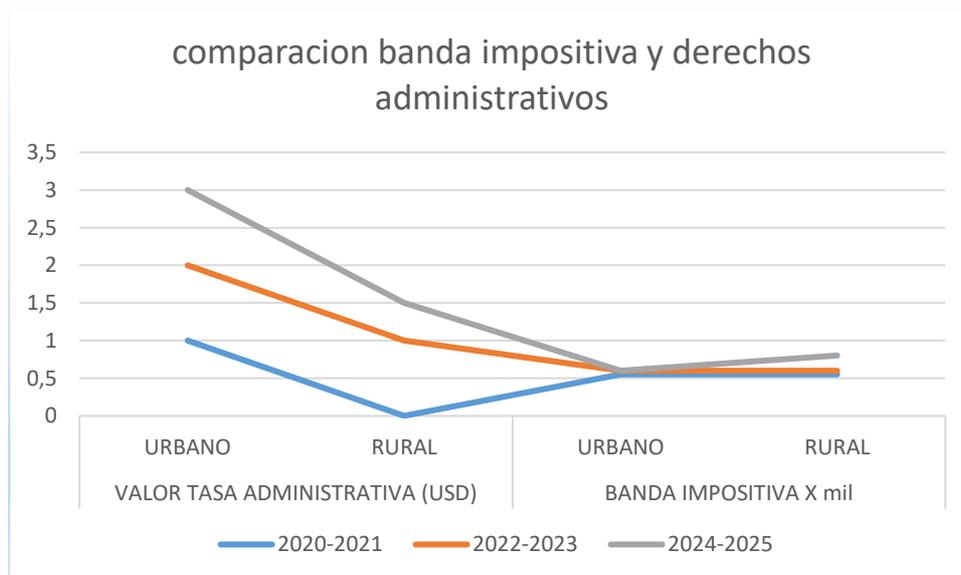


Gráfico 1 Fuente: Elaboración propia Subdirección Avalúos Y Catastro, 2023

Es necesario recalcar que los valores de la propiedad urbana fueron modificados de acuerdo con el valor de la tierra del último bienio de acuerdo con las siguientes tablas comparativas:

VALOR DEL SUELO PARROQUIA CEBADAS					
ZONA	SECTOR	VALOR(m2)USD	bienio 2020-2021	bienio 2022-2023	bienio 2024-2025
valor mayor	ZONA C1	20	20	25	30
valor medio	ZONA C2	15	15	18	21
valor medio	ZONA C2	15	15	18	21
valor menor	ZONA C3	8	8	9	10

VALOR DEL SUELO PARROQUIA PALMIRA					
ZONA	SECTOR	VALOR(m2)USD	bienio 2020-2021	bienio 2022-2023	bienio 2024-2025
valor mayor	ZONA P1	15	15	18	21
valor medio	ZONA P2	8	8	9	10
valor menor	ZONA P3	6	6	7	8

VALOR DEL SUELO COMUNA PALMIRA DÁVALOS					
ZONA	SECTOR	VALOR(m2)USD 2019	bienio 2020-2021	bienio 2022-2023	bienio 2024-2025
valor medio	ZONA PD1	6	6	7	8

VALOR DEL SUELO PARROQUIA MATRIZ					
ZONA	SECTOR	VALOR(m2)USD 2019	bienio 2020-2021	bienio 2022-2023	bienio 2024-2025
valor mayor	ZONA C1	40	40	70	90
valor medio	ZONA C2	30	30	50	60
valor medio	ZONA C2	20	20	30	40
valor menor	ZONA C3	10	10	12	14

En concordancia al Art. 496 del COOTAD la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

El valor rural no fue modificado al igual que los factores-rubros de edificación del predio y factores de depreciación de edificación rural para el proyecto de ordenanza del presente bienio ya que para dicha actualización es indispensable un estudio en cada parroquia del valor de la tierra, justificando que la Subdirección de Avalúos y Catastros no dispone de catastro georreferenciado de la mayoría de la parroquia rural de Cebadas, además del mapa de valor de la tierra.

Se plantea además gestionar el catastro integral, desarrollando las funciones de formación y mantenimiento del mismo, así como la difusión de la información catastral, con el propósito de convertir los servicios que se prestan en instrumento útil para las políticas fiscales, urbanísticas y sociales, especialmente ayudas, subvenciones y seguridad jurídica, satisfaciendo las necesidades y expectativas de los distintos grupos de usuarios, de los ciudadanos, instituciones públicas o privadas y de la sociedad en general; buscando contar con un catastro eficiente, confiable y transparente, que se distinga por un padrón catastral actualizado, que nos permita conocer con exactitud las características cualitativas y cuantitativas del hecho generador existentes en nuestro territorio; y que refleje ante el contribuyente calidad, agilidad, honestidad y transparencia en las operaciones catastrales.

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