



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 - 2025 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El catastro inmobiliario rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, 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 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 de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “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”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN
PUJILÍ**

Considerando:

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

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

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

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

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

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

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

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

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

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

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

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal*, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

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

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

Que, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas*



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

Que, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el Art. 495 *ibídem*, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. *Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;*

Que, el Art. 561 *ibídem* 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 Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

Que, el numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.*



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de *uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial*, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*

Que, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

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

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, expide la siguiente:

La Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2024-2025 del GADMI del Cantón Pujilí.

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Rural, para el bienio 2024 – 2025.

El impuesto a la propiedad rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Pujilí**

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

7.1.- LA 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 sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ

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 está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a levantar, 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:**

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

**CAPÍTULO II
DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS**

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

- a) **El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo, 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.

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

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

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

**CAPÍTULO III
DEL PROCESO TRIBUTARIO**

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - por no existir convenio entre las entidades correspondientes no se efectuará el cobro de este impuesto.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

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

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación**.

Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

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

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

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a 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.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad 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.

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

**CAPÍTULO IV
IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

Art. 23.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales.

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 25.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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

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

1. Valor de terrenos

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ

el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

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

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

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

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN PUJILÍ

1. SECTOR HOMOGENEO 3.1
2. SECTOR HOMOGENEO 3.11
3. SECTOR HOMOGENEO 3.12
4. SECTOR HOMOGENEO 3.3.
5. SECTOR HOMOGENEO 3.5
6. SECTOR HOMOGENEO 3.50
7. SECTOR HOMOGENEO 3.52
8. SECTOR HOMOGENEO 4.2
9. SECTOR HOMOGENEO 4.21
10. SECTOR HOMOGENEO 5.4
11. SECTOR HOMOGENEO 6.1
12. SECTOR HOMOGENEO 7.3
13. SECTOR HOMOGENEO 7.4
14. SECTOR HOMOGENEO 3.51
15. SECTOR HOMOGENEO 3.59

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos.
Expresado en los cuadros siguiente;

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.1

CLASE	PUNTO	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM.	CORR.	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	95	1,3	49999	44866	39733	34601	29468	24336	23229	22123	21017	19911	18805	17699	16592	16592
2	84	1,15	44209	39671	35133	30594	26056	21518	20540	19562	18584	17605	16627	15649	14671	14671
3	73	1	38420	34476	30532	26588	22644	18700	17850	17000	16150	15300	14450	13600	12750	12750
4	61	0,84	32104	28809	25513	22217	18922	15626	14916	14205	13495	12785	12075	11364	10654	10654
5	52	0,71	27368	24558	21749	18939	16130	13321	12715	12110	11504	10899	10293	9688	9082	9082
6	43	0,59	22631	20308	17985	15661	13338	11015	10514	10014	9513	9012	8512	8011	7510	7510
7	29	0,4	15263	13696	12129	10562	8996	7429	7091	6753	6416	6078	5740	5403	5065	5065
8	18	0,25	9473	8501	7528	6556	5583	4611	4401	4192	3982	3773	3563	3353	3144	3144
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **17000**
Superficie Predominante de zona: **1.0000 - 5.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.11

CLASE	PUNTO	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM.	CORR.	1,7	1,46	1,23	1	0,77	0,72	0,67	0,62	0,57	0,52	0,47	0,42	0,37	0,37
1	99	1,27	81799	70610	59420	48231	37138	34726	32315	29903	27492	25080	22668	20257	17845	17845
2	89	1,14	73537	63478	53418	43359	33386	31218	29051	26883	24715	22547	20379	18211	16043	16043
3	78	1	64448	55632	46816	38000	29260	27360	25460	23560	21660	19760	17860	15960	14060	14060
4	67	0,86	55359	47786	40214	32641	25134	23502	21869	20237	18605	16973	15341	13709	12077	12077
5	56	0,72	46270	39941	33611	27282	21007	19643	18279	16915	15551	14187	12823	11458	10094	10094
6	45	0,58	37182	32095	27009	21923	16881	15785	14688	13592	12496	11400	10304	9208	8112	8112
7	34	0,44	28093	24250	20407	16564	12754	11926	11098	10270	9442	8613	7785	6957	6129	6129
8	23	0,29	19004	16404	13805	11205	8628	8068	7507	6947	6387	5827	5266	4706	4146	4146
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **38000**
Superficie Predominante de zona: **0.1500 - 0.2000**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.12

CLASE	DE	PUNT.	COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES													
				0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.		1,46	1,23	1	0,77	0,54	0,49	0,44	0,39	0,34	0,29	0,24	0,19	0,14	0,14
1	95	1,3	53346	44892	36438	28058	19677	17855	16033	14211	12389	10567	8745	6923	5101	5101	
2	84	1,15	47169	39694	32219	24809	17398	15787	14176	12565	10955	9344	7733	6122	4511	4511	
3	73	1	40992	34496	28000	21560	15120	13720	12320	10920	9520	8120	6720	5320	3920	3920	
4	61	0,84	34254	28825	23397	18016	12635	11465	10295	9125	7955	6785	5615	4445	3276	3276	
5	52	0,71	29200	24572	19945	15358	10770	9773	8776	7779	6781	5784	4787	3790	2792	2792	
6	43	0,59	24146	20320	16493	12700	8906	8082	7257	6432	5608	4783	3958	3134	2309	2309	
7	29	0,4	16284	13704	11123	8565	6007	5450	4894	4338	3782	3226	2670	2113	1557	1557	
8	18	0,25	10108	8506	6904	5316	3728	3383	3038	2693	2347	2002	1657	1312	967	967	
				0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **28000**
Superficie Predominante de zona: **0.1000 - 0.1500**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.3

CLASE	DE	PUNT.	COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES													
				0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.		2,21	1,98	1,75	1,51	1,28	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,7
1	95	1,3	11504	10296	9089	7881	6673	5466	4259	3052	1845	6685	4425	3164	1904	1344	1344
2	84	1,15	10172	9104	8036	6969	5901	4833	3765	2697	1629	5142	3912	2682	1452	1222	1222
3	73	1	8840	7912	6984	6056	5128	4200	4000	3800	3600	3400	3200	3000	2800	2800	
4	61	0,84	7387	6611	5836	5060	4285	3510	3342	3175	3008	2841	2674	2507	2340	2340	
5	52	0,71	6297	5636	4975	4314	3653	2992	2849	2707	2564	2422	2279	2137	1995	1995	
6	43	0,59	5207	4660	4114	3567	3021	2474	2356	2238	2121	2003	1885	1767	1649	1649	
7	29	0,4	3512	3143	2774	2406	2037	1668	1589	1510	1430	1351	1271	1192	1112	1112	
8	18	0,25	2180	1951	1722	1493	1264	1036	986	937	888	838	789	740	690	690	
				0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **4000**
Superficie Predominante de zona: **0.5000 - 1.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.5

CLASE	DE	PUNT.	COEF. DE	RANGO DE SUPERFICIES													
				0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM	CORR.		1	0,77	0,54	0,31	0,08	0,03	0	0	0	0	0	0	0	0
1	95	1,3	364384	280575	196767	112959	29151	10932	0	0	0	0	0	0	0	0	0
2	84	1,15	322192	248088	173984	99879	25775	9666	0	0	0	0	0	0	0	0	0
3	73	1	280000	215600	151200	86800	22400	8400	0	0	0	0	0	0	0	0	0
4	61	0,84	233973	180159	126345	72532	18718	7019	0	0	0	0	0	0	0	0	0
5	52	0,71	199452	153578	107704	61830	15956	5984	0	0	0	0	0	0	0	0	0
6	43	0,59	164932	126997	89063	51129	13195	4948	0	0	0	0	0	0	0	0	0
7	29	0,4	111233	85649	60066	34482	8899	3337	0	0	0	0	0	0	0	0	0
8	18	0,25	69041	53162	37282	21403	5523	2071	0	0	0	0	0	0	0	0	0
				0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **280000**
Superficie Predominante de zona: **0.0000 - 0.0500**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.50

CLASE	DE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
				0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM.	CORR.	DE	1,23	1	0,77	0,54	0,31	0,26	0,21	0,16	0,11	0,06	0,01	0	0	0
1	95	1,3	641315	520548	400822	281096	161370	135342	109315	83288	57260	31233	5205	0	0	0	
2	84	1,15	567058	460274	354411	248548	142685	119671	96658	73644	50630	27616	4603	0	0	0	
3	73	1	492800	400000	308000	216000	124000	104000	84000	64000	44000	24000	4000	0	0	0	
4	61	0,84	411792	334247	257370	180493	103616	86904	70192	53479	36767	20055	3342	0	0	0	
5	52	0,71	351036	284932	219397	153863	88329	74082	59836	45589	31342	17096	2849	0	0	0	
6	43	0,59	290279	235616	181425	127233	73041	61260	49479	37699	25918	14137	2356	0	0	0	
7	29	0,4	195770	158904	122356	85808	49260	41315	33370	25425	17479	9534	1589	0	0	0	
8	18	0,25	121512	98630	75945	53260	30575	25644	20712	15781	10849	5918	986	0	0	0	
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **400000**
Superficie Predominante de zona: **0.0500 - 0.1000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.52

CLASE	DE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
				0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM.	CORR.	DE	1,46	1,23	1	0,77	0,54	0,49	0,44	0,39	0,34	0,29	0,24	0,19	0,14	0,14
1	100	1,28	938462	789744	641026	493590	346154	314103	282051	250000	217949	185897	153846	121795	89744	89744	
2	89	1,14	835231	702872	570513	439295	308077	279551	251026	222500	193974	165449	136923	108397	79872	79872	
3	78	1	732000	616000	500000	385000	270000	245000	220000	195000	170000	145000	120000	95000	70000	70000	
4	67	0,86	628769	529128	429487	330705	231923	210449	188974	167500	146026	124551	103077	81603	60128	60128	
5	56	0,72	525538	442256	358974	276410	193846	175897	157949	140000	122051	104103	86154	68205	50256	50256	
6	45	0,58	422308	355385	288462	222115	155769	141346	126923	112500	98077	83654	69231	54808	40385	40385	
7	34	0,44	319077	268513	217949	167821	117692	106795	95897	85000	74103	63205	52308	41410	30513	30513	
8	23	0,29	215846	181641	147436	113526	79615	72244	64872	57500	50128	42756	35385	28013	20641	20641	
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **500000**
Superficie Predominante de zona: **0.1000 - 0.1500**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.2

CLASE	DE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
				0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM.	CORR.	DE	2,21	1,98	1,75	1,51	1,28	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,7
1	95	1,56	15488	13862	12236	10610	8985	7359	7008	6658	6307	5957	5607	5256	4906	4906	
2	84	1,38	13695	12257	10819	9382	7944	6507	6197	5887	5577	5267	4957	4648	4338	4338	
3	73	1,2	11901	10652	9403	8153	6904	5655	5385	5116	4847	4577	4308	4039	3770	3770	
4	61	1	9945	8901	7857	6813	5769	4725	4500	4275	4050	3825	3600	3375	3150	3150	
5	52	0,85	8478	7588	6698	5808	4918	4028	3836	3644	3452	3261	3069	2877	2685	2685	
6	43	0,7	7010	6274	5539	4803	4067	3331	3172	3014	2855	2696	2538	2379	2220	2220	
7	29	0,48	4728	4232	3735	3239	2743	2246	2139	2032	1925	1818	1711	1605	1498	1498	
8	18	0,3	2935	2627	2318	2010	1702	1394	1328	1261	1195	1129	1062	996	930	930	
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **4500**
Superficie Predominante de zona: **0.5000 - 1.0000**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.21

CLASE DE TIERRA	PUNTO PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM.	CORR.	1,93	1,7	1,46	1,23	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,65	0,6	0,6
1	95	1,56	7507	6603	5700	4797	3893	3699	3504	3309	3115	2920	2725	2531	2336	2336
2	84	1,38	6637	5839	5040	4241	3443	3270	3098	2926	2754	2582	2410	2238	2066	2066
3	73	1,2	5768	5074	4380	3686	2992	2842	2693	2543	2393	2244	2094	1945	1795	1795
4	61	1	4820	4240	3660	3080	2500	2375	2250	2125	2000	1875	1750	1625	1500	1500
5	52	0,85	4109	3614	3120	2626	2131	2025	1918	1811	1705	1598	1492	1385	1279	1279
6	43	0,7	3398	2989	2580	2171	1762	1674	1586	1498	1410	1322	1234	1146	1057	1057
7	29	0,48	2291	2016	1740	1464	1189	1129	1070	1010	951	891	832	773	713	713
8	18	0,3	1422	1251	1080	909	738	701	664	627	590	553	516	480	443	443
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **2500**
Superficie Predominante de zona: **0.2000 - 0.2500**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.4

CLASE DE TIERRA	PUNTO PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
TIERRA	PROM.	CORR.	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	95	1,83	8258	7410	6562	5715	4867	4019	3837	3654	3471	3288	3106	2923	2740	2740
2	84	1,62	7302	6552	5802	5053	4303	3554	3392	3231	3069	2908	2746	2585	2423	2423
3	73	1,4	6345	5694	5043	4391	3740	3088	2948	2808	2667	2527	2387	2246	2106	2106
4	61	1,17	5302	4758	4214	3669	3125	2581	2463	2346	2229	2112	1994	1877	1760	1760
5	52	1	4520	4056	3592	3128	2664	2200	2100	2000	1900	1800	1700	1600	1500	1500
6	43	0,83	3738	3354	2970	2587	2203	1819	1737	1654	1571	1488	1406	1323	1240	1240
7	29	0,56	2521	2262	2003	1744	1486	1227	1171	1115	1060	1004	948	892	837	837
8	18	0,35	1565	1404	1243	1083	922	762	727	692	658	623	588	554	519	519
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **2000**
Superficie Predominante de zona: **1.0000 - 5.0000**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 6.1

CLASE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES												
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000
DE	PROM	DE	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75
TIERRA	PROM	CORR.	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75
1	95	2,11	381689	342507	303324	264142	224960	185778	177333	168889	160444	152000	143556	135111	126667
2	85	1,89	341511	306453	271396	236338	201280	166222	158667	151111	143556	136000	128444	120889	113333
3	70	1,56	281244	252373	223502	194631	165760	136889	130667	124444	118222	112000	105778	99556	93333
4	65	1,44	261156	234347	207538	180729	153920	127111	121333	115556	109778	104000	98222	92444	86667
5	55	1,22	220978	198293	175609	152924	130240	107556	102667	97778	92889	88000	83111	78222	73333
6	45	1	180800	162240	143680	125120	106560	88000	84000	80000	76000	72000	68000	64000	60000
7	34	0,76	136604	122581	108558	94535	80512	66489	63467	60444	57422	54400	51378	48356	45333
8	23	0,51	92409	82923	73436	63950	54464	44978	42933	40889	38844	36800	34756	32711	30667
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05

Valor promedio base investigado: **80000**
Superficie Predominante de zona: **1.0000 - 5.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 7.3

CLASE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
DE	PROM	DE	2,21	1,98	1,75	1,51	1,28	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,7
TIERRA	PROM	CORR.	2,21	1,98	1,75	1,51	1,28	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,7	0,7
1	95	3,28	10859	9719	8579	7439	6299	5199	4914	4668	4422	4177	3931	3685	3440	3440
2	84	2,9	9602	8594	7586	6578	5570	4562	4345	4128	3910	3693	3476	3259	3041	3041
3	73	2,52	8345	7469	6593	5717	4841	3965	3776	3587	3398	3209	3021	2832	2643	2643
4	61	2,1	6973	6241	5509	4777	4045	3313	3155	2997	2840	2682	2524	2366	2209	2209
5	52	1,79	5944	5320	4696	4072	3448	2824	2690	2555	2421	2286	2152	2017	1883	1883
6	43	1,48	4915	4399	3883	3367	2851	2335	2224	2113	2002	1891	1779	1668	1557	1557
7	29	1	3315	2967	2619	2271	1923	1575	1500	1425	1350	1275	1200	1125	1050	1050
8	18	0,62	2058	1842	1626	1410	1194	978	931	884	838	791	745	698	652	652
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **1500**
Superficie Predominante de zona: **0.5000 - 1.0000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 7.4

CLASE	PUNT.	COEF.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000.0000
DE	PROM	DE	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
TIERRA	PROM	CORR.	2,26	2,03	1,8	1,56	1,33	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,8	0,75	0,75
1	95	3,28	7403	6643	5883	5123	4363	3603	3440	3276	3112	2948	2784	2621	2457	2457
2	84	2,9	6546	5874	5202	4530	3858	3186	3041	2897	2752	2607	2462	2317	2172	2172
3	73	2,52	5689	5105	4521	3937	3353	2769	2643	2517	2391	2266	2140	2014	1888	1888
4	61	2,1	4754	4266	3778	3290	2802	2314	2209	2103	1998	1893	1788	1683	1578	1578
5	52	1,79	4052	3636	3220	2804	2388	1972	1883	1793	1703	1614	1524	1434	1345	1345
6	43	1,48	3351	3007	2663	2319	1975	1631	1557	1483	1409	1334	1260	1186	1112	1112
7	29	1	2260	2028	1796	1564	1332	1100	1050	1000	950	900	850	800	750	750
8	18	0,62	1403	1259	1115	971	827	683	652	621	590	559	528	497	466	466
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **1000**
Superficie Predominante de zona: **1.0000 - 5.0000**



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 3.51

CLASE DE TIERRA	PUNTO PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1.000.000.000
			1,23	1	0,77	0,54	0,31	0,26	0,21	0,16	0,11	0,06	0,01	0	0	0
1	100	1,28	829231	673077	518269	363462	208654	175000	141346	107692	74038	40385	6731	0	0	0
2	89	1,14	738015	599038	461260	323481	185702	155750	125798	95846	65894	35942	5990	0	0	0
3	78	1	646800	525000	404250	283500	162750	136500	110250	84000	57750	31500	5250	0	0	0
4	67	0,86	555585	450962	347240	243519	139798	117250	94702	72154	49606	27058	4510	0	0	0
5	56	0,72	464369	376923	290231	203538	116846	98000	79154	60308	41462	22615	3769	0	0	0
6	45	0,58	373154	302885	233221	163558	93894	78750	63606	48462	33317	18173	3029	0	0	0
7	34	0,44	281938	228846	176212	123577	70942	59500	48058	36615	25173	13731	2288	0	0	0
8	23	0,29	190723	154808	119202	83596	47990	40250	32510	24769	17029	9288	1548	0	0	0
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **525000**
Superficie Predominante de zona: **0.0500 - 0.1000**

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 3.59

CLASE DE TIERRA	PUNTO PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1.000.000.000
			1,23	1	0,77	0,54	0,31	0,26	0,21	0,16	0,11	0,06	0,01	0	0	0
1	100	1,28	868718	705128	542949	380769	218590	183333	148077	112821	77564	42308	7051	0	0	0
2	89	1,14	773159	627564	483224	338885	194545	163167	131788	100410	69032	37654	6276	0	0	0
3	78	1	677600	550000	423500	297000	170500	143000	115500	88000	60500	33000	5500	0	0	0
4	67	0,86	582041	472436	363776	255115	146455	122833	99212	75990	51968	28346	4724	0	0	0
5	56	0,72	486482	394872	304051	213231	122410	102667	82923	63179	43436	23692	3949	0	0	0
6	45	0,58	390923	317308	244327	171346	98365	82500	66635	50769	34904	19038	3173	0	0	0
7	34	0,44	295364	239744	184603	129462	74321	62333	50346	38359	26372	14385	2397	0	0	0
8	23	0,29	199805	162179	124878	87577	50276	42167	34058	25949	17840	9731	1622	0	0	0
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0,05	0

Valor promedio base investigado: **550000**
Superficie Predominante de zona: **0.0500 - 0.1000**

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO

1.00 A 0.98



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

REGU
LAR
IRREG
ULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS

1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA
PARROQUIAL
ASENTAMIENTO
URBANOS

1.3. SUPERFICIE

2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE
LEVE
PENDIENTE
MEDIA
PENDIENTE
FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

PERMAN
ENTE
PARCIAL
OCASIO
NAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93

PRIMER
ORDEN



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ

SEGUNDO

ORDEN

TERCER

ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA

FÉRREA

NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

1.00 A 0.70

DESLAVES

HUNDIMIEN

TOS

VOLCÁNICO

CONTAMIN

ACIÓN

HELADAS

INUNDAC

IONES

VIENTOS

NINGUNA

5.2- EROSIÓN

0.985 A 0.96

LEVE

MOD

ERAD

A

SEVE

RA

5.3.- DRENAJE

1.00 A 0.96

EXCESIVO

MODERA

DO MAL

DRENAD

O BIEN

DRENAD

O

6.- SERVICIOS BÁSICOS

1.00 A 0.942

5 INDICADORES

4 INDICADORES

3 INDICADORES

2 INDICADORES

1 INDICADOR

0 INDICADORES



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

2. Valor de edificaciones

que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición y 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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

FACTORES DE EDIFICACIÓN

Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA	
Columnas y Pilastras	
No Tiene	0
Hormigón Armado	2,2056
Pilotes	1,413
Hierro	1,1244
Madera Común	0,6055
Caña	0,4417
Madera Fina	0,53
Bloque	0,4491
Ladrillo	0,4491
Piedra	0,4951
Adobe	0,4491
Tapial	0,4491
Vigas y Cadenas	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,7214
Hierro	0,4012
Madera Común	0,2777
Caña	0,1077
Madera Fina	0,617
Entre Pisos	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0,3371
Hierro	0,2293
Madera Común	0,1483
Caña	0,1231
Madera Fina	0,422
Madera y Ladrillo	0,2078
Bóveda de Ladrillo	0,142
Bóveda de Piedra	0,5978
Paredes	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,9314



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

Madera Común	0,9632
Caña	0,3407
Madera Fina	1,2544
Bloque	0,6908
Ladrillo	1,1511
Piedra	0,6404
Adobe	0,4739
Tapial	0,4739
Bahareque	0,468
Fibro-Cemento	0,7011

Escalera

No Tiene	0
Hormigón Armado	0,039
Hormigón Ciclopeo	0,0851
Hormigón Simple	0,0087
Hierro	0,0338
Madera Común	0,0318
Caña	0,0251
Madera Fina	0,089
Ladrillo	0,017
Piedra	0,0094

Cubierta

No Tiene	0
Hormigón Armado	1,5972
Hierro	1,0861
Estereoestructura	11,0822
Madera Común	0,5105
Caña	0,1993
Madera Fina	0,9583

Rubro Edificación

Factor

ACABADOS

Revestimiento de Pisos

No tiene	0
Madera Común	0,215
Caña	0,0755
Madera Fina	1,423
Arena-Cemento	0,3301
Tierra	0
Mármol	4,039
Marmeton	2,0195
Marmolina	1,3375
Baldosa Cemento	0,461



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ

Baldosa Cerámica	0,6803
Parquet	0,8499
Vinyl	0,4524
Duela	0,5447
Tablon / Gress	0,8499
Tabla	0,2995
Azulejo	0,649
Cemento Alisado	0,5049

Revestimiento Interior

No tiene	0
Madera Común	1,3514
Caña	0,3795
Madera Fina	3,4404
Arena-Cemento	0,3922
Tierra	0,2218
Marmol	2,995
Marmeton	2,115
Marmolina	1,235
Baldosa Cemento	0,6675
Baldosa Cerámica	1,224
Azulejo	0,649
Grafiado	1,0497
Champiado	0,634
Piedra o Ladrillo Hornamental	0

Revestimiento Exterior

No tiene	0
Madera Fina	0,8413
Madera Común	0,6146
Arena-Cemento	0,1821
Tierra	0,1437
Marmol	1,1148
Marmetón	1,1148
Marmolina	1,1148
Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cerámica	0,406
Grafiado	0,4886
Champiado	0,2086
Aluminio	3,5349
Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072
Cemento Alisado	0

Revestimiento Escalera

No tiene	0
Madera Común	0,0225



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

Caña	0,015
Madera Fina	0,0572
Arena-Cemento	0,0065
Tierra	0,0045
Marmol	0,0398
Marmetón	0,0398
Marmolina	0,0398
Baldosa Cemento	0,0116
Baldosa Cerámica	0,0623
Grafiado	0,3531
Chapiado	0,3531
Piedra o Ladrillo hornamental	0,025

Tumbados

No tiene	0
Madera Común	0,4077
Caña	0,161
Madera Fina	2,3041
Arena-Cemento	0,2569
Tierra	0,1815
Grafiado	0,3998
Chapiado	0,3728
Fibro Cemento	0,663
Fibra Sintética	1,0822
Estuco	0,6116

Cubierta

No Tiene	0
Arena-Cemento	0,2882
Baldosa Cemento	0,5105
Baldosa Cerámica	0,9047
Azulejo	0,649
Fibro Cemento	0,6676
Teja Común	0,7335
Teja Vidriada	1,15
Zinc	0,3916
Polietileno	0,8165
Domos / Traslúcido	0,8165
Ruberoy	0,8165
Paja-Hojas	0,1987
Cady	0,117
Tejuelo	0,3795

Puertas

No tiene	0
Madera Común	0,7883



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

Caña	0,015
Madera Fina	1,4297
Aluminio	1,5326
Enrollable	0,7276
Hierro-Madera	0,0613
Madera Malla	0,03
Tol Hierro	0,7622

Ventanas

No tiene	0
Hierro	0,1581
Madera Común	0,2277
Madera Fina	0,5611
Aluminio	0,5831
Enrollable	0,237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0,135

Cubre Ventanas

No tiene	0
Hierro	0,1707
Madera Común	0,331
Caña	0
Madera Fina	0,7181
Aluminio	0,3869
Enrollable	0,5275
Madera Malla	0,021

Closets

No tiene	0
Madera Común	0,4443
Madera Fina	0,8131
Aluminio	0,7257
Tol Hierro	0,192

**Rubro Edificación
INSTALACIONES**

Factor

Sanitarios

No tiene	0
Pozo Ciego	0,109
Canalización Aguas Servidas	0,0576
Canalización Aguas Lluvias	0,0576
Canalización Combinado	0,1706

Baños



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

No tiene	0
Letrina	0,0879
Baño Común	0,0962
Medio Baño	0,1128
Un Baño	0,1542
Dos Baños	0,3001
Tres Baños	0,4627
Cuatro Baños	0,6086
+ de 4 Baños	0,7545

Eléctricas

No tiene	0
Alambre Exterior	0,4056
Tubería Exterior	0,4343
Empotradas	0,454

Factores de Depreciación de Edificación Rural

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
0-2	1	1	1	1	1	1	1
0-2	1	1	1	1	1	1	1
0-2	1	1	1	1	1	1	1
0-2	1	1	1	1	1	1	1
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ

7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ

23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ

39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ

55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Constantes de reposición

- 1 piso = 25.6284
- Más de 1 piso = 24.9384

Factores de plantaciones forestales

03F018	CAUCHO	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80
07BA01	ALAMO	0.20	0.40	0.40	0.40	0.40
07BA02	BALSA	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80
07BA03	ALISO	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80
07BA04	CAOBA	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80
07BA05	CAUCHO	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80
07BA06	CIPRES	0.60	0.80	0.80	0.80	0.80
07BA07	EBANO	0.40	0.60	0.60	0.60	0.60
07BA08	EUCALIPTO	2.40	4.50	5.00	5.50	5.50
07BA09	GUAYACAN	0.20	0.40	0.40	0.40	0.40
07BA10	LAUREL	0.40	0.60	0.60	0.60	0.60



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

03BA01	CACAO	0.12	0.04	0.16
03BA02	CAFE	0.18	0.06	0.22
03BA03	ACHIOTE	0.18	0.06	0.22
03F001	ABACA	0.30	0.09	0.37
03F008	CABUYA NEGRA	0.05	0.00	0.06
03F011	PAJA TOQUILLA	0.05	0.00	0.06
03F012	PALMA REAL	0.20	0.24	0.45
03F017	PALMA AFRICANA	2.00	0.50	2.50
03F018	CAUCHO	0.60	0.80	0.80
03F019	PALMITO	0.04	0.02	0.07
03FR01	AGUACATE	1.08	0.25	1.00

Art. 27. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el CÓDIGO Orgánico De Organización Territorial autonomía y descentralización y otras leyes.

Art. 28. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 29. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL-BASE IMPONIBLE. – De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 504 del COOTAD, para el bienio 2024-2025 a efectos de determinar la cuantía, el impuesto predial rural se aplicará una tarifa que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 X 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000) del avalúo real.

Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0,70 o/oo (CERO PUNTO SETENTA POR MIL).

Art. 30. – TASA POR SERVICIO ADMINISTRATIVO. - se establece una tasa de servicio administrativo de 3,00 Usd. Para todos los títulos rurales.

Art. 31. – TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

Para este objeto, se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 32. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

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

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

Art. 33. - VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 34. -DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, a los 18 días del mes de diciembre del 2023.

José Alcides Arroyo Cabrera,
ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ

Dr. Rubén Darío Jácome Casa.
SECRETARIO GENERAL

El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, CERTIFICA, que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ**, fue discutida y aprobada por la Cámara Edilicia en primer debate en sesión ordinaria del 13 de diciembre del 2023; y, en segundo y definitivo debate en sesión extraordinaria del 18 de diciembre del 2023.

Pujilí, 18 de diciembre del 2023.

Dr. Rubén Darío Jácome Casa.
SECRETARIO GENERAL



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

LA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ.- Aprobada que ha sido la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ**, de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remite el presente cuerpo normativo al señor Alcalde del cantón Pujilí a efecto que sancione o la observe.- Cúmplase.-

Pujilí, 19 de diciembre del 2023.

Dr. Rubén Darío Jácome Casa.

SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PUJILÍ.- De conformidad con lo prescrito en los Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización sanciono la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ**, para su promulgación.- Notifíquese.-

Pujilí, 26 de diciembre del 2023.

José Alcides Arroyo Cabrera,
ALCALDE DEL CANTÓN PUJILÍ

CERTIFICACIÓN.- El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, certifica que el señor Alcalde del cantón Pujilí, sancionó la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ**, en la fecha señalada.- Certifico.-

Pujilí, 26 de diciembre del 2023.

Dr. Rubén Darío Jácome Casa.

SECRETARIO GENERAL