



## EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUJILÍ

### CONSIDERANDO:

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

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

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

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina 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 de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República 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 establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.

Que de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República: *“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.”*. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es 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 artículo 55 del 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 artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del COOTAD determina 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, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

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

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

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

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

Que, en aplicación al Art. 495 del COOTAD, 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 Artículo 561 del COOTAD; 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 artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i); 56 ,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

### **EXPIDE:**

## **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014 -2015**

### **CAPITULO I DEFINICIONES**

**Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.-** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 2.- CLASES DE BIENES.-** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen 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.

**Art. 3.- 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”.

**Art. 4.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.-** El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

**Art. 5. DE LA PROPIEDAD.-** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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.

**Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL.-** Comprende dos momentos:

#### **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 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 esta 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

#### **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.

**Art. 7. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, 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. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

## CAPÍTULO II

### DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

**Art. 8.- 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 9. – NOTIFICACIÓN.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 10.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo descentralizado del Cantón Pujilí.

**Art. 11.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, 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 aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Art. 115 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 13. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, 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.

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 para todo el período del bienio.

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

**Art. 14. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** por no existir convenio entre las entidades correspondientes no se efectuará el cobro de este impuesto.

**Art. 15. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** 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 Art. 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.

**Art. 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.-** 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. 17. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: 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 que no haya prescrito.



**Art. 18. - SANCIONES TRIBUTARIAS.-** 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. 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 20. - 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.

#### **CAPITULO IV**

##### **IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

**Art. 21.- 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.

**Art. 22.- 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.

**Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Art. 24. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-**

**a.) Valor de terrenos.-** Los predios urbanos 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 aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

Además se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

**Tabla de coberturas parroquia Pujilí**

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON PUJILI										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS (2014-2015)										
SECTOR	SECTOR	Alcant.	Agua P.	En.y Al.(Promedio)	Vías	Ac.y Bor. (promedio)	Red Tel.	RecBas	AseoCa	# DE MZ.
1		57.49	77.14	82.45	59.44	42.89	41.57	35.35	44.01	35
DEFICIT		42.51	22.86	17.55	40.56	57.11	58.43	64.65	55.99	
2		88.72	100.00	85.66	53.59	59.66	64.76	53.99	47.65	68
DEFICIT		11.28	0.00	14.34	46.41	40.34	35.24	46.01	52.35	
3		47.09	51.52	59.05	43.58	32.82	36.37	39.08	32.41	35
DEFICIT		52.91	48.48	40.95	56.42	67.18	63.63	60.92	67.59	
4		96.34	96.34	98.29	78.25	85.32	81.30	82.90	80.62	59
DEFICIT		3.66	3.66	1.71	21.75	14.68	18.70	17.10	19.38	
5		56.32	60.92	77.25	49.89	24.43	36.55	39.51	22.80	52
DEFICIT		43.68	39.08	22.75	50.11	75.57	63.45	60.49	77.20	
6		70.90	72.96	80.00	39.89	43.97	24.27	65.67	13.94	31
DEFICIT		29.10	27.04	20.00	60.11	56.03	75.73	34.33	86.06	
7		32.76	71.29	68.88	33.75	27.15	2.81	39.43	0.00	42
DEFICIT		67.24	28.71	31.12	66.25	72.85	97.19	60.57	100.00	
8		16.53	16.53	58.00	23.20	8.00	16.00	16.00	0.00	19

DEFICIT		83.47	83.47	42.00	76.80	92.00	84.00	84.00	100.00	
9		0.00	0.00	100.00	0.00	0.00	4.80	32.00	32.00	1
DEFICIT		100.00	100.00	0.00	100.00	100.00	95.20	68.00	68.00	
10		0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	20.00	32.00	32.00	2
DEFICIT		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	80.00	68.00	68.00	
<b>PROMEDIO</b>		<b>46.6</b>	<b>54.7</b>	<b>71.0</b>	<b>38.2</b>	<b>32.4</b>	<b>32.8</b>	<b>43.6</b>	<b>30.5</b>	344
PROMEDIO		53.4	45.3	29.0	61.8	67.6	67.2	56.4	69.5	

**Tabla de cobertura de servicios parroquia Angamarca**

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON PUJILI									
PARROQUIA ANGAMARCA									
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS									
SECTOR	SECTOR	ALCANTARILLA	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICAL.	RED VIAL	TELEFONO	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y	PROMEDIO
01		<b>79.2</b>	<b>91.47</b>	<b>89.07</b>	<b>59.87</b>	<b>66.33</b>	<b>26.33</b>	<b>29.33</b>	<b>63.09</b>
DEFICIT		20.8	8.53	10.93	40.13	33.67	73.67	70.67	36.91
02		<b>34.93</b>	<b>63.2</b>	<b>71.2</b>	<b>23.89</b>	<b>19.87</b>	<b>8.4</b>	<b>8.53</b>	<b>32.86</b>
DEFICIT		65.07	36.8	28.8	76.11	80.13	91.6	91.47	67.14
<b>PROMEDIO COBERTURA</b>		<b>57.07</b>	<b>77.33</b>	<b>80.13</b>	<b>41.88</b>	<b>43.1</b>	<b>17.37</b>	<b>18.93</b>	<b>47.97</b>
PROMEDIO DEFICIT		42.93	22.67	19.87	58.12	56.9	82.63	81.07	52.03

**Tabla de cobertura de servicios parroquia La Victoria**

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON PUJILI											
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - PARROQUIA LA VICTORIA											
SECTOR	SECTOR	RED DE ALCANTARILLA	RED DE AGUA POTABLE	E. ELECTRICA	ALUMBRA DO	RED VIAL URBA NA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECC ION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01		<b>100,00</b>	<b>86,93</b>	<b>83,33</b>	<b>41,67</b>	<b>63,33</b>	<b>100,00</b>	<b>83,33</b>	<b>65,33</b>	<b>0,00</b>	<b>69,33</b>
DEFICIT		0,00	13,07	16,67	58,33	36,67	0,00	16,67	34,67	100	30,67
02		<b>100,00</b>	<b>84,96</b>	<b>45,00</b>	<b>22,50</b>	<b>67,04</b>	<b>29,20</b>	<b>45,00</b>	<b>48,80</b>	<b>0,00</b>	<b>49,17</b>
DEFICIT		0,00	15,04	55,00	77,50	32,96	70,80	55,00	51,20	100	50,83
03		<b>89,47</b>	<b>62,67</b>	<b>45,83</b>	<b>22,92</b>	<b>51,60</b>	<b>0,00</b>	<b>45,67</b>	<b>24,67</b>	<b>0,00</b>	<b>38,09</b>
DEFICIT		10,53	37,33	54,17	77,08	48,40	100,00	54,33	75,33	100	61,91
04		<b>44,53</b>	<b>22,04</b>	<b>25,00</b>	<b>13,67</b>	<b>33,69</b>	<b>5,33</b>	<b>22,00</b>	<b>26,67</b>	<b>0,00</b>	<b>21,44</b>
DEFICIT		55,47	77,96	75,00	86,33	66,31	94,67	78,00	73,33	100	78,56
<b>PROMEDIO COBERTURA</b>		<b>83,50</b>	<b>64,15</b>	<b>49,79</b>	<b>25,19</b>	<b>53,92</b>	<b>33,63</b>	<b>49,00</b>	<b>41,37</b>	<b>0,00</b>	<b>44,51</b>
PROMEDIO DEFICIT		16,50	35,85	50,21	74,81	46,08	66,37	51,00	58,63	100	55,49

**Tabla de cobertura de servicios parroquia Tingo- La Esperanza**

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON PUJILI											
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - PARROQUIA LA ESPERANZA											

SECTOR	SECTOR	RED DE ALCANTARILL.	RED DE AGUA POTABLE	E. ELECTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01		<b>73,12</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>67,50</b>	<b>90,88</b>	<b>4,80</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>59,60</b>
DEFICIT		26,88	0,00	0,00	32,50	9,12	95,20	0,00	100,00	100	40,40
02		<b>69,07</b>	<b>100,00</b>	<b>77,33</b>	<b>54,67</b>	<b>69,87</b>	<b>12,00</b>	<b>80,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>51,44</b>
DEFICIT		30,93	0,00	22,67	45,33	30,13	88,00	20,00	100,00	100	48,56
03		<b>52,80</b>	<b>66,58</b>	<b>61,11</b>	<b>22,44</b>	<b>46,04</b>	<b>0,00</b>	<b>57,78</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>34,08</b>
DEFICIT		47,20	33,42	38,89	77,56	53,96	100,00	42,22	100,00	100	65,92
04		<b>18,87</b>	<b>33,60</b>	<b>25,00</b>	<b>10,20</b>	<b>29,60</b>	<b>0,00</b>	<b>24,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>15,70</b>
DEFICIT		81,13	66,40	75,00	89,80	70,40	100,00	76,00	100,00	100	84,30
PROMEDIO		<b>53,47</b>	<b>75,05</b>	<b>65,86</b>	<b>38,70</b>	<b>59,10</b>	<b>4,20</b>	<b>65,45</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>40,20</b>
PROMEDIO		46,54	24,96	34,14	61,30	40,90	95,80	34,56	100,00	100	59,80

**Tabla de cobertura de servicios parroquia Pilaló**

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON PUJILI											
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - PARROQUIA PILALO											
SECTOR	SECTOR	RED DE ALCANTARILL.	RED DE AGUA POTABLE	E. ELECTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01		<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>100,00</b>	<b>50,00</b>	<b>24,80</b>	<b>0,00</b>	<b>100,00</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>52,76</b>
DEFICIT		0,00	0,00	0,00	50,00	75,20	100,00	0,00	100,00	100,00	47,24
02		<b>27,36</b>	<b>62,56</b>	<b>57,50</b>	<b>28,20</b>	<b>20,72</b>	<b>6,60</b>	<b>57,50</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28,94</b>
DEFICIT		72,64	37,44	42,50	71,80	79,28	93,40	42,50	100,00	100,00	71,06
03		<b>9,30</b>	<b>56,20</b>	<b>34,38</b>	<b>23,25</b>	<b>17,80</b>	<b>0,00</b>	<b>34,38</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>19,48</b>
DEFICIT		90,70	43,80	65,63	76,75	82,20	100,00	65,63	100,00	100,00	80,52
04		<b>0,00</b>	<b>42,63</b>	<b>17,86</b>	<b>15,43</b>	<b>20,11</b>	<b>0,00</b>	<b>17,86</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>12,65</b>
DEFICIT		100,00	57,37	82,14	84,57	79,89	100,00	82,14	100,00	100,00	87,35
PROMEDIO COBERTURA		<b>34,17</b>	<b>65,35</b>	<b>52,43</b>	<b>29,22</b>	<b>20,86</b>	<b>1,65</b>	<b>52,43</b>	<b>0,00</b>	<b>0,00</b>	<b>28,46</b>
PROMEDIO DEFICIT		65,84	34,65	47,57	70,78	79,14	98,35	47,57	100,00	100,00	71,54

**Tabla de cobertura de servicios parroquia Zumbahua**

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON PUJILI									
PARROQUIA ZUMBAHUA									
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS									
SECTOR	SECTOR	ALCANTARILLA	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICAL	RED VIAL	TELEFONO	ACERAS Y BORDILLOS	REC. BASURA Y	PROMEDIO
01		<b>100</b>	<b>100</b>	<b>100</b>	<b>72.4</b>	<b>54</b>	<b>100</b>	<b>45.67</b>	<b>81.72</b>
DEFICIT		0	0	0	27.6	46	0	54.33	18.28
02		<b>85.33</b>	<b>100</b>	<b>93.67</b>	<b>24.47</b>	<b>24.67</b>	<b>16.5</b>	<b>9.17</b>	<b>50.54</b>
DEFICIT		14.67	0	6.33	75.53	75.33	83.5	90.83	49.46
03		<b>24.15</b>	<b>60.36</b>	<b>62.97</b>	<b>22.12</b>	<b>0</b>	<b>4.77</b>	<b>0.39</b>	<b>24.97</b>
DEFICIT		75.85	39.64	37.03	77.88	100	95.23	99.61	75.03
PROMEDIO		<b>69.83</b>	<b>86.79</b>	<b>85.54</b>	<b>39.66</b>	<b>26.22</b>	<b>40.42</b>	<b>18.41</b>	<b>52.41</b>
PROMEDIO		30.17	13.21	14.46	60.34	73.78	59.58	81.59	47.59

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

**Tabla de precios y sectores homogéneos parroquia Pujilí**

TABLA DE PRECIOS - SECTORES HOMOGENIOS				
EJE COMERCIAL 200 usd.				
SECTOR	VALOR		INTERSECTORES	
	MAYOR	MENOR		
1	200	170		
DEFICIT				175
2	150	120		
DEFICIT				135
3	120	100		
DEFICIT				110
4	100	75		
DEFICIT				87.5
5	75	50		
DEFICIT				62.5
6	50	35		
DEFICIT				42.5
7	35	25		
DEFICIT				30
8	25	20		
DEFICIT				22.5
9	20	18		
DEFICIT				18
10	16	13		
DEFICIT				

**Tabla de precios y sectores homogéneos parroquia Angamarca**

TABLA DE PRECIOS - SECTORES HOMOGENIOS		
PARROQUIA ANGAMARCA		
SECTOR	VALOR	INTERSECTORES

		MAYOR	MENOR	
01		5	4	4
DEFICIT				
02		3	1	
DEFICIT				

**Tabla de precios y sectores homogéneos parroquia La Victoria**

TABLA DE PRECIOS - SECTORES HOMOGENIOS			
PARROQUIA LA VICTORIA			
SECTOR	SECTOR	VALOR M2	PROMEDIO
01 DEFICIT		10,00	9,00
02 DEFICIT		8,00	
03 DEFICIT		6,00	7,00
04 DEFICIT		4,00	5,00

**Tabla de precios y sectores homogéneos parroquia Tingo- La Esperanza**

TABLA DE PRECIOS - SECTORES HOMOGENIOS			
PARROQUIA LA ESPERANZA			
SECTOR	SECTOR	VALOR M2	PROMEDIO
01 DEFICIT		8,00	7,00
02 DEFICIT		6,00	

			5,00
03 DEFICIT		4,00	3,00
04 DEFICIT		2,00	

**Tabla de precios y sectores homogéneos parroquia Pilaló**

TABLA DE PRECIOS - SECTORES HOMOGENIOS			
PARROQUIA PILALO			
SECTOR	SECTOR	VALOR M2	PROMEDIO
01 DEFICIT		4,00	3,50
02 DEFICIT		3,00	
03 DEFICIT		2,00	2,50
04 DEFICIT		1,00	1,50

**Tabla de precios y sectores homogéneos parroquia Zumbahua**

TABLA DE PRECIOS - SECTORES HOMOGENIOS			
PARROQUIA ZUMBAHUA			
SECTOR	VALOR		INTERSECTORES
	MAYOR	MENOR	
01		12	8
DEFICIT		9	
02	8	7	

DEFICIT				5
03		6	3	
DEFICIT				

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán **los valores individuales de los terrenos**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-**

**1.- GEOMETRICOS**

**FACTOR**

- 1.1.-RELACION FRENTE/FONDO 1.0 a .94
- 1.2.-FORMA 1.0 a .94
- 1.3.-SUPERFICIE 1.0 a .94
- 1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA 1.0 a .95

**2.- TOPOGRAFICOS**

- 2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO 1.0 a .95
- 2.2.-TOPOGRAFIA 1.0 a .95

**3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS**

**FACTOR**

- 3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA 1.0 a .88

- AGUA POTABLE
- ALCANTARILLADO
- ENERGIA ELECTRICA

**3.2.-VIAS**

**FACTOR**

- ADOQUIN 1.0 a .88
- HORMIGON
- ASFALTO
- PIEDRA
- LASTRE
- TIERRA



### 3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o deducción del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

#### **b.-) Valor de edificaciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

**GOBIERNO MUNICIPAL DE PUJILI  
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO**

<b>Rubro Edificación Factor ESTRUCTURA</b>	<b>Rubro Edificación Factor ACABADOS</b>	<b>Rubro Edifi Factor INSTALACIONES</b>
<b>Columnas y Pilastras</b>	<b>Revestimiento de Pisos</b>	<b>Tumbados</b>
No Tiene 0	No tiene 0	No tiene 0
Hormigón Armado 2,2056	Madera Común 0,215	Madera Com 0,4077
Pilotes 1,413	Caña 0,0755	Caña 0,161
Hierro 1,1244	Madera Fina 1,423	Madera Fina 2,3041
Madera Común 0,6055	Arena-Cemento (Cem 0,3301	Arena-Ceme 0,2569
Caña 0,4417	Tierra 0	Tierra 0,1486
Madera Fina 0,53	Mármol 4,039	Grafiado 0,3998
Bloque 0,4491	Marmeton (Terrazo) 2,0195	Champiado 0,3728
Ladrillo 0,4491	Marmolina 1,3375	Fibro Cemen 0,663
Piedra 0,4951	Baldosa Cemento 0,461	Fibra Sintéti 1,0822
Adobe 0,4491	Baldosa Cerámica 0,6803	Estuco 0,6116
Tapial 0,4491	Parquet 0,8499	
	Vinyl 0,4524	<b>Cubierta</b>
	Duela 0,5447	No Tiene 0
<b>Vigas y Cadenas</b>	Tablon / Gress 0,8499	Arena-Ceme 0,2882
No tiene 0	Tabla 0,2995	Baldosa Cerr 0,5105
Hormigón Armado 0,7214	Azulejo 0,649	Baldosa Cer: 0,9047
Hierro 0,4012	Cemento Alisado 0,3301	Azulejo 0,649
Madera Común 0,2777		Fibro Cemen 0,6676
Caña 0,1077	<b>Revestimiento Interior</b>	Teja Común 0,7335
Madera Fina 0,617	No tiene 0	Teja Vidriadi: 1,15
	Madera Común 1,3514	Zinc 0,3916
<b>Entre Pisos</b>	Caña 0,3795	Polietileno 0,8165
No Tiene 0	Madera Fina 3,4404	Domos / Tra 0,8165
Hormigón Armado(L 0,3371	Arena-Cemento (Enlu 0,3922	Ruberoy 0,8165
Hierro 0,2293	Tierra 0,2218	Paja-Hojas 0,1987
Madera Común 0,1483	Marmol 2,995	Cady 0,117
Caña 0,1231	Marmeton 2,115	Tejuelo 0,3795
Madera Fina 0,422	Marmolina 1,235	
Madera y Ladrillo 0,2078	Baldosa Cemento 0,6675	<b>Puertas</b>
Bóveda de Ladrillo 0,142	Baldosa Cerámica 1,224	No tiene 0
Bóveda de Piedra 0,5978	Azulejo 2,1854	Madera Com 0,7883
	Grafiado 1,0497	Caña 0,015
<b>Paredes</b>	Champiado 0,634	Madera Fina 1,4297
No tiene 0	Piedra o Ladrillo Horn. 2,7655	Aluminio 1,5326
Hormigón Armado 0,9314		Enrollable 0,7276
Madera Común 0,9632	<b>Revestimiento Exterior</b>	Hierro-Made 0,0613
Caña 0,3407	No tiene 0	Madera Mall: 0,03
Madera Fina 1,2544	Madera Fina 0,6339	Tol Hierro 0,7622
Bloque 0,6908	Madera Común 0,7716	
Ladrillo 1,1511	Arena-Cemento (Enlu 0,1821	<b>Ventanas</b>
Piedra 0,6404	Tierra 0,1437	No tiene 0
Adobe 0,4739	Marmol 1,1148	Hierro 0,1581
Tapial 0,4739	Marmetón 1,1148	Madera Com 0,2277
Bahareque 0,468	Marmolina 1,1148	Madera Fina 0,5611
Fibro-Cemento 0,7011	Baldosa Cemento 0,2227	Aluminio 0,5831
	Baldosa Cerámica 0,406	Enrollable 0,237
<b>Escalera</b>	Grafiado 0,4886	Hierro-Made 1
No Tiene 0	Champiado 0,2086	Madera Mall: 0,135
Hormigón Armado 0,039	Aluminio 2,3299	
Hormigón Ciclopeo 0,0851	Piedra o Ladrillo Horn. 0,7072	<b>Cubre Ventanas</b>
Hormigón Simple 0,0087	Cemento Alisado 1,9713	No tiene 0
Hierro 0,0338		Hierro 0,1707
Madera Común 0,0318	<b>Revestimiento Escalera</b>	Madera Com 0,331
Caña 0,0251	No tiene 0	Caña 0
Madera Fina 0,089	Madera Común 0,0225	Madera Fina 0,7181
Ladrillo 0,017	Caña 0,015	Aluminio 0,3869
Piedra 0,0094	Madera Fina 0,0572	Enrollable 0,5275
	Arena-Cemento 0,0065	Madera Mall: 0,021
<b>Cubierta</b>	Tierra 0,0037	
No Tiene 0	Marmol 0,0398	<b>Closets</b>
Hormigón Armado (l 1,5972	Marmetón 0,0398	No tiene 0
Hierro (Vigas Metálii 1,0861	Marmolina 0,0398	Madera Com 0,4443
Estereoestructura 11,082	Baldosa Cemento 0,0116	Madera Fina 0,8131
Madera Común 0,5105	Baldosa Cerámica 0,0623	Aluminio 0,7257
Caña 0,1993	Grafiado 0,3531	Tol Hierro 1,305
Madera Fina 0,9583	Champiado 0,3531	
	Piedra o Ladrillo horn: 0,0459	

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Se establece la constante P1 en el valor de: 29.88; y la constante P2 en el valor de: 29.04 que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

**Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural**

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22

65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

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

**Art. 25. - 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 COOTAD y otras leyes.

**Art. 26. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1º/00 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2º/00 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Este impuesto se deberá 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 deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

**Art. 27. – ZONAS URBANO MARGINALES.-** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Art. 28. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa 0.35 0/00 (CERO PUNTO TREINTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 29. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2º/00) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

**Art. 30. - LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

**Art. 31. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 32. - EPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún 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.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 33. OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, 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 de conformidad con la Ley.

**Art. 34. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

**Art. 35.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Art. 36. - EXISTENCIA DEL 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

07.-) Gastos e Inversiones

**Art. 37. –VALOR DE LA PROPIEDAD.-** 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 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. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.-) Valor de terrenos**

*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 establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN PUJILÍ**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3.
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
4	SECTOR HOMOGÉNEO 3.11
5	SECTOR HOMOGÉNEO 3.12
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 4.21
8	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4

9	SECTOR HOMOGÉNEO 7.3
10	SECTOR HOMOGÉNEO 7.4

Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de 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 valor de la tierra**; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente; (poner su tabla)

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	10411	9205	<b>8000</b>	6685	5699	4712	3178	1973
SH 3.3	2993	2647	<b>2300</b>	1922	1638	1355	914	567
SH 3.5	325342	287671	<b>250000</b>	208904	178082	147260	99315	61644
SH 3.11	38077	34231	<b>30000</b>	25769	21538	17308	13077	8846
SH 3.12	13014	11507	<b>10000</b>	8356	7123	5890	3973	2466
SH 4.2	3426	3030	2633	<b>2200</b>	1875	1551	1046	649
SH 4.21	1869	1652	1436	<b>1200</b>	1023	846	570	354
SH 5.4	548	485	421	352	<b>300</b>	248	167	104
SH 7.3	2621	2317	2014	1683	1434	1186	<b>800</b>	497
SH 7.4	655	579	503	421	359	297	<b>200</b>	124

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural** el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del 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 que sería la de peores condiciones. **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**

REGULAR  
IRREGULAR  
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**

PERMANENTE  
PARCIAL  
OCASIONAL

**4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN** **1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN  
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  
HUNDIMIENTOS  
VOLCÁNICO  
CONTAMINACIÓN  
HELADAS  
INUNDACIONES  
VIENTOS  
NINGUNA

**5.2- EROSIÓN**

**0.985 A 0.96**

LEVE  
MODERADA  
SEVERA

**5.3.- DRENAJE**

**1.00 A 0.96**

EXCESIVO  
MODERADO  
MAL DRENADO  
BIEN DRENADO

**6.- SERVICIOS BÁSICOS**

**1.00 A 0.942**

5 INDICADORES  
4 INDICADORES  
3 INDICADORES  
2 INDICADORES  
1 INDICADOR  
0 INDICADORES

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO  
FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS  
FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA  
FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO  
FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN  
FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO  
FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

**b.-) Valor de edificaciones.**

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

**Art. 38. - 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 COOTAD y otras leyes.

**Art. 39. – VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** 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.

**Art. 40. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa 0.32 0/00 (CERO PUNTO TREINTA Y DOS por mil),

**Art. 41. – TRIBUTACION 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 de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**Art. 42. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** 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.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún 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.

**Art. 43. - VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Oficial, en el Dominio Web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

**Art. 44.- DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, a los tres días del mes de diciembre del dos mil trece.

Econ. Gustavo Cañar Viteri  
**ALCALDE DEL CANTON PUJILI**

Adriana Rivera Cevallos  
**SECRETARIA GENERAL**

**CERTIFICACIÓN: LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014 -2015,** fue discutida y aprobada en primero y segundo debate, por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pujilí, en sesiones ordinaria de 28 de noviembre y extraordinaria de 03 de diciembre de 2013, respectivamente, de conformidad con lo que establece el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, la misma que remito al señor Alcalde para que sancione o la observe.

Adriana Rivera Cevallos  
**SECRETARIA GENERAL**

**SANCIÓN.- ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PUJILI.-** Pujilí, 04 de diciembre de 2013, a las 16H00, conforme lo dispone la Ley, **SANCIONO LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2014 -2015,** por encontrarse

enmarcada dentro del ordenamiento jurídico existente. **EJECÚTESE DE MANERA INMEDIATA.-**

Econ. Gustavo Cañar Viteri  
**ALCALDE DEL CANTON PUJILI**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PUJILI.-** Proveyó y firmó el Decreto que antecede el señor Econ. Gustavo Cañar Viteri, Alcalde del Cantón Pujilí, en la fecha y hora señaladas.- **LO CERTIFICO.-**

Adriana Rivera Cevallos  
**SECRETARIA GENERAL**