

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SAN  
CRISTOBAL DE PATATE**



**“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS  
PEDIALES RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN  
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025  
DEL CANTÓN PATATE”.**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

En cumplimiento al ordenamiento jurídico vigente, tanto el ámbito constitucional y legal, es de gran importancia y fundamental que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate, apruebe la “Ordenanza Que Regula La Formación De Los Catastros Prediales Rurales, Para La Determinación, Administración Del Impuesto A Los Predios Rurales Para El Bienio 2024 – 2025 Del Cantón Patate”.

La presente ordenanza tiene la finalidad regular la formación de los catastros prediales rurales, así como la Determinación, Administración y Recaudación de los Impuestos a los Predios Rurales del Cantón Patate, que regirá en el Bienio 2024 – 2025”, la misma que ha sido elaborada por la Dirección de Avalúos y Catastros, considerando que es un instrumento del GADMSCP que constituye la principal norma legal para el desarrollo y ejercicio de la misión institucional.

El desarrollo del cantón Patate, está supeditado a la normativa local dictadas por las autoridades elegidas democráticamente por los ciudadanos, las mismas que basadas en disposiciones constitucionales y legales se encaminan al cumplimiento de sus competencias, funciones, atribuciones.

Es competencia exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, para lo cual realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, por lo que debe expedir ordenanzas cantonales, que rijan el catastro predial y el respectivo tributo previsto en la ley.

Por tal motivo es importante como entidad municipal dar cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales asumiendo las competencias y responsabilidades que le corresponden en el accionar de la gestión administrativa, por lo que la presente Ordenanza tiene como función primordial, regular la formación del catastro predial rural, así como la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales del cantón Patate, cabeceras parroquiales y centros poblados del cantón San Cristóbal de Patate, para el BIENIO 2024-2025, de conformidad con la Constitución de la República del Ecuador, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico Tributario y demás leyes y normativa conexas vigentes.

## **EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN CRISTOBAL DE PATATE**

### **CONSIDERANDO**

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

**Que**, el Art. 241 de la Constitución de la República del Ecuador establece; La planificación garantizará el ordenamiento territorial y será obligatoria en todos los gobiernos autónomos descentralizados.

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *"los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales..."*;

**Que**, Art. 238 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *"Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional (...)"*

Que, el Art. 83 numeral 15 de la Constitución de la República del Ecuador establece: Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: 15) Cooperar con el Estado y la comunidad en la seguridad social, y pagar los tributos establecidos por la ley.

**Que**, el Art. 55, literal i) del COOTAD, establece: determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

**Que**, el Art. 139 del COOTAD: establece: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de*

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

**Que**, el art. 186 del COOTAD; establece: *La facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías. (...)*

**Que**, el Art. 489, literal c) del COOTAD establece: *las Fuentes de la obligación tributaria: [...]*

*c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.*

**Que**, el Art. 491 literal b) del COOTAD: establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: *"El impuesto sobre la propiedad rural";*

**Que**, el Art. 492 del COOTAD faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos; (...)

**Que**, el Art. 494 del COOTAD establece: respecto de la Actualización del Catastro, señala: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";*

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

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

desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

**Que**, Art. 497 del COOTAD establece: Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

**Que**, el Art. 514 del COOTAD establece: Sujeto Activo. -Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural.

**Que**, el Art. 515 del COOTAD establece: Sujeto pasivo. - Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

**Que**, el Art. 516 del COOTAD establece: los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *“Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”*

**Que**, el Art. 517 del COOTAD establece: Banda impositiva. - Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

**Que**, el Art. 518 del COOTAD establece: Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Que**, el Art. 519 del COOTAD establece: Tributación de predios en copropiedad. - *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 prorranteando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el*

avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

**Que**, el Art. 520 del COOTAD establece: Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
  - b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
  - c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas.
  - d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
  - e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
  - f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
  - g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;
- y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.

**Que**, el Art. 521 del COOTAD establece: Deduciones.- Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de

deuda hipotecaria o prendaría, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

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

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

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

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

**Que**, el Art. 522 del COOTAD dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.";

**Que**, en cumplimiento a la normativa legal vigente, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador y literales; Art. 57 literales a) y b)y

Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

**EXPIDE:**

**“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN PATATE”.**

**CAPITULO I**

**CONCEPTOS GENERALES**

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

**Art.2.- Principios.-** Los impuestos prediales rurales que regirán para el **BIENIO 2024-2025**, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

**Art.3.- Glosario de Términos:** Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

**Área de Intervención Valorativa (AIVA).-** Es el espacio geográfico limitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

**Avalúo.-** Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

**Avalúo Catastral.-** valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado



periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

**Avalúo de la Propiedad.-** El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del art. 495 del COOTAD.

**Avalúo del Solar.-** Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

**Avalúo de la Edificación.-** Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

**Base Cartográfica Catastral.-** Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

**Base de Datos Catastral Alfanumérica.-** La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

**Cartografía.-** Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

**Código Catastral.-** Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

**Factores de Corrección.-** Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

**Inventario Catastral.-** Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

**Predio.-** Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

**Predio Rural.-** Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

**Catastro Predial.-** Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

**Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT.** Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

**Zona Valorativa:** Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

**Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).-** Predio o conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

**Estructura del Código de Zonas Valorativas.** Datos alfanuméricos con los que define las zonas y sectores valorativas de cada cantón.

**Ejemplo: 1805ZH01.**

Terminología.

18 = Código de provincial.

05 = Código de Cantón.

ZH = Zona Homogénea.

01= Sector.

**Art.4.- Objeto del Catastro.-** El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

**Art.5- Elementos.-** El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, 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.

## CAPITULO II

### DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

**Art.6.- Objeto del Impuesto.** - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del Cantón San Cristóbal de Patate.

**Art.7.- Hecho Generador.** - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón de Patate. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

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

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

**Art.8.- Sujeto Activo.** - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo, Descentralizado del Municipal San Cristóbal de Patate, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

**Art.9.- Sujeto Pasivo.** - Sujeto pasivo. - Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

**Art.10.- Elementos de la Propiedad Rural.** - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra, edificaciones.

## CAPITULO III

## DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

**Art.11.- Elementos de Valoración de los Predios Rurales.** - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones, en cumplimiento de lo que establece el Art. 516 del COOTAD.

**Art. 12.- De la Actualización del Avalúo de los Predios.** - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

**Art.13.- Del Avalúo de los Predios.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

**a)** El valor del suelo rural

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

**a.1.** Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de suelo de la tierra clasificado en agregaciones (variables), clasificado en seis unidades o grupos:

Unidad
RIEGO
PENDIENTE
EDAD DE PLANTACIONES FORESTALES Y FRUTALES PEREMNES
ACCESIBILIDAD A VIAS DE PRIMERO Y SEGUNDO ORDEN, Y A CENTROS POBLADOS
TITULARIDAD DE PREDIOS
DIVERSIFICACIÓN

Las variables pertenecientes a cada unidad se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características

similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

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

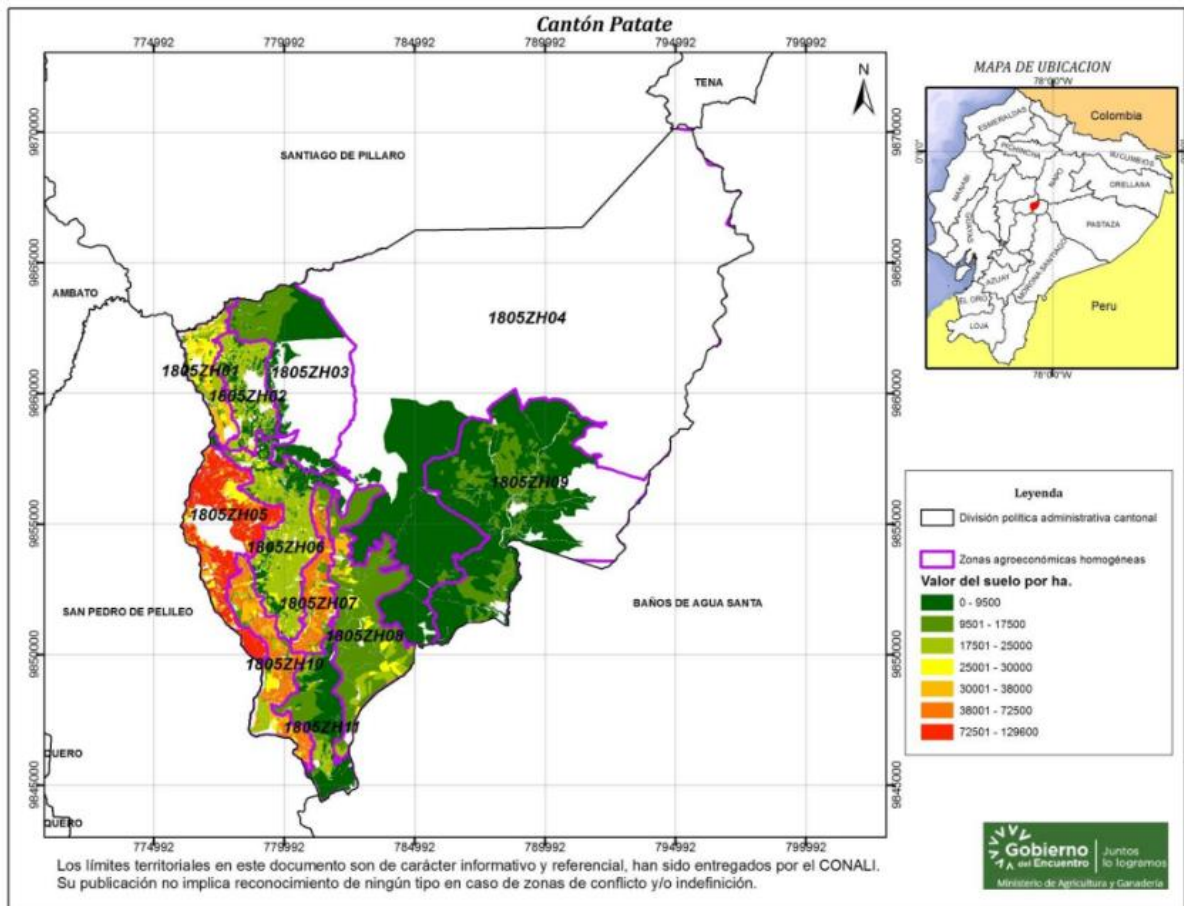
Donde:

$A_m$  = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

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

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

### Anexo 1. Mapa de Valor de la Tierra Rural



**Anexo 2. Tabla de ZHA Rural**

ZONA AGREGACIÓN	1805ZH01		1805ZH02		1805ZH03		1805ZH04		1805ZH05	
	no técnica do	tecnifica do	no técnica do	tecnifica do	no técnica do	tecnifica do	no técnica do	Tecnifica do	no técnica do	tecnifica do
AREA CONSTRUIDA	29760	0	22785	0	17112	0	13020	0	94860	0
AREA SIN COBERTURA VEGETAL	13760	0	10535	0	7912	0	6020	0	51600	0
CICLO CORTO	27055	29760	20714	22785	15556	17112	11836	13020	101455	11600
CONIFERAS MADERABLES	13760	0	10535	0	7912	0	6020	0	51600	0
FLOR SIN PROTECCION	27055	29760	20714	22785	15556	17112	11836	13020	101455	11600
FORESTAL DIVERSOS USOS	13760	0	10535	0	7912	0	6020	0	51600	0
FORESTAL MADERABLE	13760	0	10535	22785	7912	0	6020	0	51600	0
FRUTALES PERMANENTES	31418	34560	23814	26460	18065	19872	13745	15120	117818	129600
FRUTALES SEMIPERMANENTE	28509	31360	21609	24010	16393	18032	12473	13720	106909	11760
OTRAS AREAS	29760	0	22785	0	17112	0	13020	0	94860	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	27055	29760	20714	22785	15556	17112	11836	13020	101455	111600

OTROS CULTIVOS PERMANENTES	31418	34560	23814	26460	18065	19872	13745	15120	117818	129600
PASTOS	23855	26240	18081	20090	13716	15088	10436	11480	89455	98400
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	250000	0	22000	0	160000	0	80000	0	300000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	162500	0	143000	0	104000	0	52000	0	240000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	105625	0	92950	0	67600	0	33800	0	192000	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	68656	0	60418	0	43940	0	21970	0	153600	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	44627	0	39271	0	28561	0	14281	0	122880	0
VEGETACION NATURAL	8000	0	6125	0	4600	0	3500	0	30000	0

ZONA AGREGACION	1805ZH06		1805ZH07		1805ZH08		1805ZH09		1805ZH10		1805ZH11	
	no tecnico	tecnico	no tecnico	Tecnico	no tecnico	tecnico	no tecnico	tecnico	no tecnico	tecnico	no tecnico	tecnico
AREA CONSTRUIDA	25761	0	47244	0	36270	0	14508	0	41013	0	21390	0
AREA SIN COBERTURA VEGETAL	11911	0	21844	0	16770	0	6708	0	18963	0	9890	0
CICLO CORTO	23419	25761	42949	47244	32973	36270	13189	14508	37285	41013	19445	21390
CONIFERAS MADERABLES	11911	0	21844	0	16770	0	6708	0	18963	0	9890	0
FLOR SIN PROTECCION	23419	25761	21844	47244	32973	36270	13189	14508	37285	0	19445	21390
FORESTAL DIVERSOS USOS	11911	0	21844	0	16770	0	6708	0	18963	47628	9890	0
FORESTAL MADERABLE	27196	0	49876	0	16770	0	6708	0	18963	43218	9890	0
FRUTALES PERMANENTES	27196	29916	49876	54864	38291	42120	15316	16848	43298	47628	22582	24840
FRUTALES SEMIPERMANENTES	24678	27146	45258	49784	34745	38220	13898	15288	39289	43218	20491	22540
OTRAS AREAS	25761	0	47244	0	36270	0	14508	0	41013	0	21390	0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	23419	25761	42949	47244	32973	36270	13189	14508	37285	41013	19445	21390
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	27196	29916	49876	54864	38291	42120	15316	16848	43298	47628	22582	24840



PASTOS	20649	22714	37869	41656	29073	31980	11629	12792	32875	36162	17145	18860
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	100000	0	150000	0	150002	0	150000	0	250000	0	150002	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	80000	0	120000	0	120002	0	97500	0	162500	0	112502	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	64000	0	96000	0	96001	0	63375	0	105625	0	84376	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	51200	0	76800	0	76801	0	41194	0	68656	0	63282	0
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	40960	0	61440	0	61441	0	26776	0	44627	0	47462	0
VEGETACION NATURAL	6925	0	12700	0	9750	0	3900	0	11025	0	5750	0

Comportamiento de predio con cobertura de Uso Alternativo al Agrario.

USO ALTERNATIVO AL AGRARIO	RANGO DE AREA (ha.)
1	0.00 – 0.05
2	> 0.05 – 0.10

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

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

Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

**Factor de aplicación para subpredios según el riego**

DISPONIBILIDAD DE RIEGO – FT				
CALIFICACION	NACIONAL		CANTON	APLICACION DE FACTOR
	MAXIMO	MINIMO		
Permanente	1,30	1,10	1,30	Se aplicará el factor a la cobertura existente Excel (Tabla de Riego)
Ocasional	1,20	1,05	1,20	
No Tiene	1,00	1,00	1,00	

**Factor de aplicación para subpredios según la pendiente:**

DISPONIBILIDAD DE RIEGO – FT					
CALIFICACION	GRADOS	NACIONAL		CANTON	APLICACION DE FACTOR
		MAXIMO	MINIMO		
A	0 - 5	1,00	0,90	1,00	$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$ Donde: FP = Factor de Pendiente del Predio A <sub>1...n</sub> = Área de Intersección fp <sub>1...n</sub> = Factor pendiente del área de intersección A <sub>t</sub> = Área Total
B	5 - 10	1,00	0,90	1,00	
C	10 - 20	0,95	0,85	0,90	
D	20 - 35	0,90	0,80	0,85	
E	35 - 45	0,85	0,75	0,80	
F	45 - 70	0,85	0,75	0,80	
G	< 70	0,80	0,70	0,70	

**Fórmula de aplicación de factor pendiente:**

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

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$  = Área de Intersección

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

$A_t$  = Área Total

**Factor de aplicación para subpredios según la edad:**

EDAD DE LA PLANTACION – FE				
CALIFICACION	NACIONAL		CANTON	APLICACION DE FACTOR
	MAXIMO	MINIMO		
Desarrollo	1,00	0,85	0,85	Se aplicará el factor a la cobertura existente Excel (Tabla_Edad)
Plena Producción	1,00	1,00	1,00	
Fin de Producción	1,00	0,85	0,85	

**Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y centros poblados**

EDAD DE LA PLANTACION – FE				
CALIFICACION	NACIONAL		CANTON	APLICACION DE FACTOR
	MAXIMO	MINIMO		
Muy Alta	1,20	1,05	1,10	$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$ Donde: FA = Factor de Accesibilidad del Predio $A_1$ = Área de Intersección fp = Factor Accesibilidad $A_t$ = Área Total
Alta	1,15	1,00	1,00	
Moderada	1,05	0,95	0,95	
Regular	1,00	0,80	0,80	
Baja	0,90	0,70	0,70	
Muy Baja	0,85	0,60	0,60	

**Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:**

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio  
 $A_1$  = Área de Intersección  
 $f_p$  = Factor Accesibilidad  
 $A_t$  = Área Total

**Factor de aplicación para predios según la titularidad:**

TITULARIDAD – FT				
CALIFICACION	NACIONAL		CANTON	APLICACION DE FACTOR
	MAXIMO	MINIMO		
Con Título	1,00	1,00	1,00	El Factor se aplica a todos los predios
Sin Título	1,00	0,95	0,95	
Sin Información	1,00	0,95	1,00	

**Factor de aplicación para predios según la diversificación:**

DIVERSIFICACION – FD				
CALIFICACION	NACIONAL		CANTON	APLICACION DE FACTOR
	MAXIMO	MINIMO		
Mérito	1,50	1,00	1,10	El Factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismo que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT.
Normal	1,00	1,00	1,00	
Demérito	1,00	0,50	0,90	

**Factor de aplicación para predios según la diversificación de las ZAH:**

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de los predios, 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, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

**VALOR m<sup>2</sup> TERENO CATASTRO 2023 AREA RURAL DE PATATE**

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR m <sup>2</sup>	LIMITE INFERIOR	VALOR m <sup>2</sup>
1 ROJO	9.3	8	8.00	7
2 AZUL	7.93	6	6.61	6
3 VERDE	6.52	5	5.24	4
4 TOMATE	5.07	3	3.92	3
5 AMARILLO	3.65	2	1.34	1

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la Zona 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 m<sup>2</sup> del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma, superficie y localización en el polígono, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder el 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

$$\begin{aligned} VI &= S \times Vsh \times Fa \\ Fa &= CoCS \times CoT \times CoFF \times CoFo \times Cos \times \\ &CoL \end{aligned}$$

Donde:

Vi = Valor individual del terreno

S = Superficie del terreno

Vsh = valor del sector homogéneo

CoCS = Coeficiente de características del suelo

CoT = Coeficiente de topografía

CoFF = Coeficiente de relación frente fondo

CoFo = Coeficiente de forma

CoS = Coeficiente de superficie

CoL = Coeficiente de localización

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

**Art. 14.-** Para realizar el cálculo de valoración de los predios rurales se aplicará los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición, conforme a la tabla establecida en el Art. 83 **PUGS 2021-2033**.

En lo referente a las características de ocupación a manejar en cada una de las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es la producción, se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos de estas, se detallan por cada categoría de ordenación.

En casos excepcionales cuando un propietario justifique la integración del proyecto arquitectónico, se podrá construir una tercera planta siempre y cuando se cumpla el 30% del COS en planta baja.

## Zonal Rural de protección

### Tamaño mínimo de parcela

En lo referente a las características de ocupación a manejar en cada una de las categorías de ordenación cuyo nivel de uso es la protección se pondrá énfasis en lo referente al tamaño mínimo de parcela y frentes mínimos de estas conforme lo estipula el Art. 84 **del PUGS 2021-2033**; a continuación, se detallan por cada categoría de ordenación:

SUBCLASIFICACION	TRATAMIENTO	CODIGO	LOTE MINIMO	FRENTE MINIMO	COS PLANTA BAJA	ALTURA DE PISO
SUELO RURAL DE PRODUCCION	Mitigación	SR-P-01	1000	20	15%	2
	Promoción productiva	SR-P-02	1000	20	15%	2
	Recuperación	SR-P-03	1000	20	15%	2

### Tamaño Mínimo de Parcela

SUBCLASIFICACIÓN	TRATAMIENTO	CÓDIGO	LOTE MÍNIMO (m2)
Suelo Rural.	Suelo Rural de Production	SR-C-01	2000
	Suelo Rural de Production	SR-C-02	Indivisible (Art. 471 COOTAD), solo podrá dividirse hasta la cota de los 3300m.s.n.m y el lote mínimo será de 1500m <sup>2</sup>
	Suelo Rural de Production	SR-R-03	1200

Acorde a segunda reforma a la Ordenanza de Uso, Ocupación y Gestión del Suelo del Cantón Patate. 2021-2033

## b) El valor de la edificación y de reposición

### b.1. Edificaciones Terminadas

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

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>), que se indican en la *Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón*.

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

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

Donde:

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción

$P_e$  = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$P_a$  = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

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

Donde:

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

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

$S_c$  = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados  
 $V_d$  = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)  
 $f_t$  = Factor total  
 $f_d$  = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura  
 $f_e$  = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.  
 $f_u$  = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

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

<b>COSTO INDIRECTO (CI)</b>		
<b>CÒDIGO</b>	<b>ACABADO</b>	<b>VALOR (CI)</b>
1	TRADICIONAL - BASICO	0,10
2	ECONÒMICO	0,15
3	BUENO	0,20
4	LUJO	0,25

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA**

<b>CÒDIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>BASICO</b>	<b>ECONÒMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>
<b>1</b>	Hormigón Armado	80,34	84,00	87,65	91,30
<b>2</b>	Acero	81,00	84,68	88,36	92,05
<b>3</b>	Aluminio	99,47	103,99	108,52	113,04
<b>4</b>	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	60,83	63,60	66,36	69,13
<b>5</b>	Paredes Soportantes	32,80	34,38	35,88	37,37
<b>9</b>	Otro	16,44	17,19	17,94	18,69
<b>10</b>	Madera 2 (sin Tratamiento Periódico)	18,74	19,60	20,45	21,30



**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED**

<b>CÒDIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>BASICO</b>	<b>ECONÒMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>
<b>0</b>	No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1</b>	Hormigón	54,46	56,94	59,41	61,89
<b>2</b>	Ladrillo Bloque	17,44	18,23	19,03	19,82
<b>3</b>	Piedra	35,50	37,11	38,72	40,34
<b>4</b>	Madera	13,85	0,00	0,00	0,00
<b>5</b>	Metal	18,86	19,72	20,58	21,44
<b>6</b>	Adobe o Tapia	29,91	31,27	32,63	33,99
<b>7</b>	Bahareque - Caña Revestida	13,85	0,00	0,00	0,00
<b>8</b>	Caña	13,85	0,00	0,00	0,00
<b>9</b>	Aluminio Vidrio	141,62	148,06	154,50	160,94
<b>10</b>	Plástico o Lona	5,39	5,64	5,88	6,13
<b>99</b>	Otro	2,70	2,82	2,94	3,06

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA**

<b>CÒDIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>BASICO</b>	<b>ECONÒMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>
<b>0</b>	No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
<b>1</b>	(Loza de) Hormigón	57,16	59,76	62,36	64,96
<b>2</b>	Fibro Cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	27,04	28,27	29,50	30,73
<b>3</b>	Teja	16,50	28,27	29,50	30,73
<b>4</b>	Zinc	79,75	17,25	18,00	18,75
<b>5</b>	Otros Metales	19,58	83,38	87,00	90,63
<b>6</b>	Palma, Paja	29,91	20,47	21,36	22,25
<b>7</b>	Plástico, Policarbonato y Similares	23,97	25,06	26,15	27,24
<b>9</b>	Otro	8,25	8,63	9,00	9,38

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

<b>COD</b>	<b>ACABADO</b>	<b>FACTOR</b>
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONÒMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

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

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

Donde:

$f_d$  = Factor depreciación

$E$  = Edad de la estructura

$V_t$  = Vida útil del material predominante de la estructura

$C_h$  = Factor de estado de conservación de la estructura

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

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

<b>Categoría</b>	<b>Factor</b>	<b>Descripción</b>
<b>Bueno</b>	1,00	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación.
<b>Regular</b>	0,819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: Cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad.
<b>Malo</b>	0,474	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: Rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura.

<b>VIDA UTIL (AÑOS)</b>				
<b>CODIGO</b>	<b>ESTRUCTURA</b>	<b>RANGO*</b>		<b>CANTONAL</b>
		<b>MAXIMO</b>	<b>MINIMO</b>	
<b>1</b>	HORMIGON ARMADO	100	60	80
<b>2</b>	ACERO	100	60	80
<b>3</b>	ALUMINIO	80	40	60
<b>4</b>	MADERA <b>OPCION 1</b> (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIODICO)	60		50
<b>5</b>	PAREDES SOPORTANTES	60	15	50
<b>6</b>	MADERA <b>OPCION 2</b> (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIODICO)	25	40	20
<b>99</b>	OTRO	50	30	40

**TABLA DE FACTORES DE USO**

<b>CODIGO</b>	<b>Calificación</b>	<b>Factor por uso</b>
0	Sin uso/Abandonado	1,00
1	Bodega/Almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de Máquinas o Equipos	0,90
4	Salas de Postcosecha	0,90
5	Administración	0,975
6	Industria	0,90
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o Servicios Privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización Social	0,975
12	Educación	0,90
13	Cultura	0,975

14	Salud	0,95
15	Deportes y Recreación	0,95
16	Vivienda Particular	0,975
17	Vivienda Colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

Las mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta la mejora o construcción.

VALORES EN USDS POR m <sup>2</sup> DE CONSTRUCCIONES AGROINDUSTRIALES/MATERIALES														
MATERIAL MEJORAS	HORMIGON	LADRILLO O BLOQUE	PIEDRA	MADERA	METAL	ADOBE O TAPIA	BAHAREQU E-CAÑA	REVESTIDA	CAÑA	OTRO	METAL T1	METAL T2	MADERA T1	MADERA T2
ESTABLO GANADO MAYOR	64,63	64,63	67,64	56,75	64,04	41,53	34,31	25,9	0	0	0	0	56,9	
ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	64,63	64,63	67,64	56,75	64,04	41,53	34,31	25,9	0	0	0	0	56,9	
SALA DE ORDEÑO	64,63	64,63	67,64	56,75	64,04	41,53	34,31	25,9	0	0	0	0	56,9	
GALPON AVICOLA	64,63	64,63	67,64	56,75	64,04	41,53	34,31	25,9	0	0	0	0	56,9	
PISCINAS PISCICOLAS	21,1	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
ESTANQUE O RESERVORIO	30,22	0	0	0	0	0	0	0	30,22	0	0	0	0	
INVERNADERO	0	0	0	0	0	0	0	0	6,89	8	6,6	5,6	4,6	
TENDALES	39,53	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	

## CAPITULO V

### VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO

**Art.15.- Banda Impositiva.-** Al valor catastral del predio rural se aplicará el 0.7 x mil, de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

**Art.16.- Valor Imponible.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art.17.- Tributación de Predios en Copropiedad.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

**Art.18.- Determinación del Impuesto Predial Rural.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

**Art.19.- Tarifa del Impuesto Predial Rural.** - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el 0.25X1000 (cero puntos dos cinco por mil), aplicando una alícuota al avalúo total, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla Impositiva Cantón Patate					
Categoría	Rango	Avalúo del Predio (\$USD)		Fracción Básica (‰)	Fracción Excedente (‰)
		Rango Inicial	Rango Final		
I	1	5310,01	10.000,00	0,85	0,85
	2	10000,01	20.000,00	0,85	0,85
	3	20000,01	30.000,00	0,85	0,85
	4	30000,01	40.000,00	0,85	0,85
	5	40000,01	50.000,00	0,85	0,85
II	1	50000,01	100.000,00	0,85	0,85
	2	100000,01	150.000,00	0,85	0,85
	3	150000,01	200.000,00	0,85	0,85
	4	200000,01	250.000,00	0,85	0,85
	5	250000,01	300.000,00	0,85	0,85
III	1	300000,01	400.000,00	0,85	0,85
	2	400000,01	500.000,00	0,85	0,85
	3	500000,01	600.000,00	0,85	0,85
	4	600000,01	700.000,00	0,85	0,85

	5	700000,01	800.000,00	0,85	0,85
	6	800000,01	En adelante	0,85	
* Las propiedades cuyo valor no exceda de 15 remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general ( vigente a la fecha del cálculo) <b>Art 520, a) COOTAD</b>					

## CAPITULO VI

### TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

**Art.20.- Tributo Adicional al Impuesto Predial Rural.** - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0,15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.
- b) Tasa administrativa rural: - El valor de esta contribución anual es de \$ 2,50 USD por servicios administrativos.
- c) Tasa por mantenimiento y actualización Catastral: - El valor de esta contribución anual es de \$ 2,50 USD por mantenimiento y actualización Catastral.

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

**Art.21. Tasa por servicio de generación planimetría del sistema SINAT.** - El valor de esta tasa generada por la impresión de cada planimetría predial es de \$ 10 USD por cada plano, valor en el cual está incluido el valor por prestación de los servicios administrativos, para los administrados que requieran realizar los trámites de transferencias de dominio y otros.

## CAPITULO VII

### EXENCIONES DE IMPUESTOS

**Art.22. - Predios y Bienes Exentos.** – Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general.
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas.
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas:
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.

**Art.23.- Deducciones.** - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

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

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

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

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

El contribuyente deberá presentar la solicitud respectiva en la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, quien emitirá un informe a través de la Unidad de Gestión y Riesgos, Avalúos y Catastros y remitirá a la unidad Financiera para aplicar los beneficios correspondientes.

**Art.24.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

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



## CAPITULO VIII

### EXONERACIONES ESPECIALES

**Art.25.- Exoneraciones Especiales.** - En cumplimiento a la Ley Orgánica del Adulto Mayor, Ley de Discapacidades y demás normativa aplicable a la materia, están exonerados el pago del impuesto predial rural las siguientes:

a).- Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

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

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

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

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

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

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta

Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

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

**2. Aplicación.** - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como su reglamento.

## CAPITULO IX

### RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

**Art.28 -Reclamo.** – los contribuyentes tendrán derecho a solicitar los reclamos administrativos, conforme a los procedimientos que establece el Código Tributario, Código Orgánico Administrativo, y demás normativa aplicable a la materia.

### ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

**Art.29. - Emisión de Títulos de Crédito.** - El Director Financiero del GADMSCP a través de la Jefatura de Rentas del Gobierno Municipal San Cristóbal de Patate procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación. En concordancia con el Art. 150 del Código Tributario.

**Art.30. - Custodia de los Títulos de Crédito.** - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el responsable de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal San Cristóbal de Patate para su custodia y recaudación pertinente.

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

**Art. 31. – Plazo de Pago.** - Forma y plazo para el pago del impuesto.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

*El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. 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 en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.*

**Art.32. - Recaudación Tributaria.** - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

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

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional, para lo cual, una vez que se emita con el catastro actualizado para el bienio vigente, el contribuyente cancelara la diferencia previa la notificación emitida por parte de la Municipalidad.

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

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

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

**Art.33. - Interés de Mora.** - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su

exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés vigente, expedida para el efecto por el Banco Central.

**Art.34.- Coactiva.** - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 261 del Código Orgánico Administrativo y la Ordenanza correspondiente.

**Art.35.- Imputación de Pagos Parciales.** - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

## DISPOSICIONES GENERALES

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

**SEGUNDA.** - **Certificación de Avalúos.** - La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial a través de la Unidad de Avalúos y catastros del GADMSCP conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

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

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

**QUINTA.-** Forma parte de la presente ordenanza los anexos 1,2,3, como documentos habitantes.

**SEXTA. - Vigencia.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el **BIENIO 2024-2025**.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Patate, a los quince días del mes de diciembre del 2023.

Ing. Emerson Hernán Medina Castro  
**ALCALDE DEL CANTÓN PATATE**

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

**CERTIFICO QUE: LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN PATATE**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de San Cristóbal de Patate en sesión ordinaria del 08 de diciembre del 2023, y en sesión ordinaria del 15 de diciembre del 2023, conforme consta en los libros de actas y resoluciones de las sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal del cantón Patate.

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

**SECRETARIA DE CONCEJO:** A los veintiún días del mes de diciembre del 2023, cumpliendo con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase en tres ejemplares de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN PATATE**, al Señor Alcalde para que proceda a su sanción y promulgación respectiva.

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTOBAL DEL CANTÓN PATATE**, a los veintiún días del mes de diciembre del 2023, por cumplir con lo que determina el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono favorablemente la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN PATATE**; y, dispongo su cumplimiento conforme a los requerimientos establecidos en la ley.

Ing. Emerson Hernán Medina Castro  
**ALCALDE DEL CANTÓN PATATE**

**CERTIFICO QUE:** El Ing. Emerson Hernán Medina Castro, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate, firmo y sancionó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN PATATE**, 21 días del mes de diciembre 2023.

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez  
**SECRETARIA DE CONCEJO**