

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Gualaquiza: De aprobación del plano del valor de la tierra y edificaciones urbanas y sus criterios de ajuste; que regirán para el avalúo catastral urbano durante el bienio 2024 - 2025 2
- Cantón San Cristóbal de Patate: Que regula la formación de los catastros prediales rurales, para la determinación, administración del impuesto a los predios rurales para el bienio 2024 - 2025 21

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 registrarán 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 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 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 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 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:

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

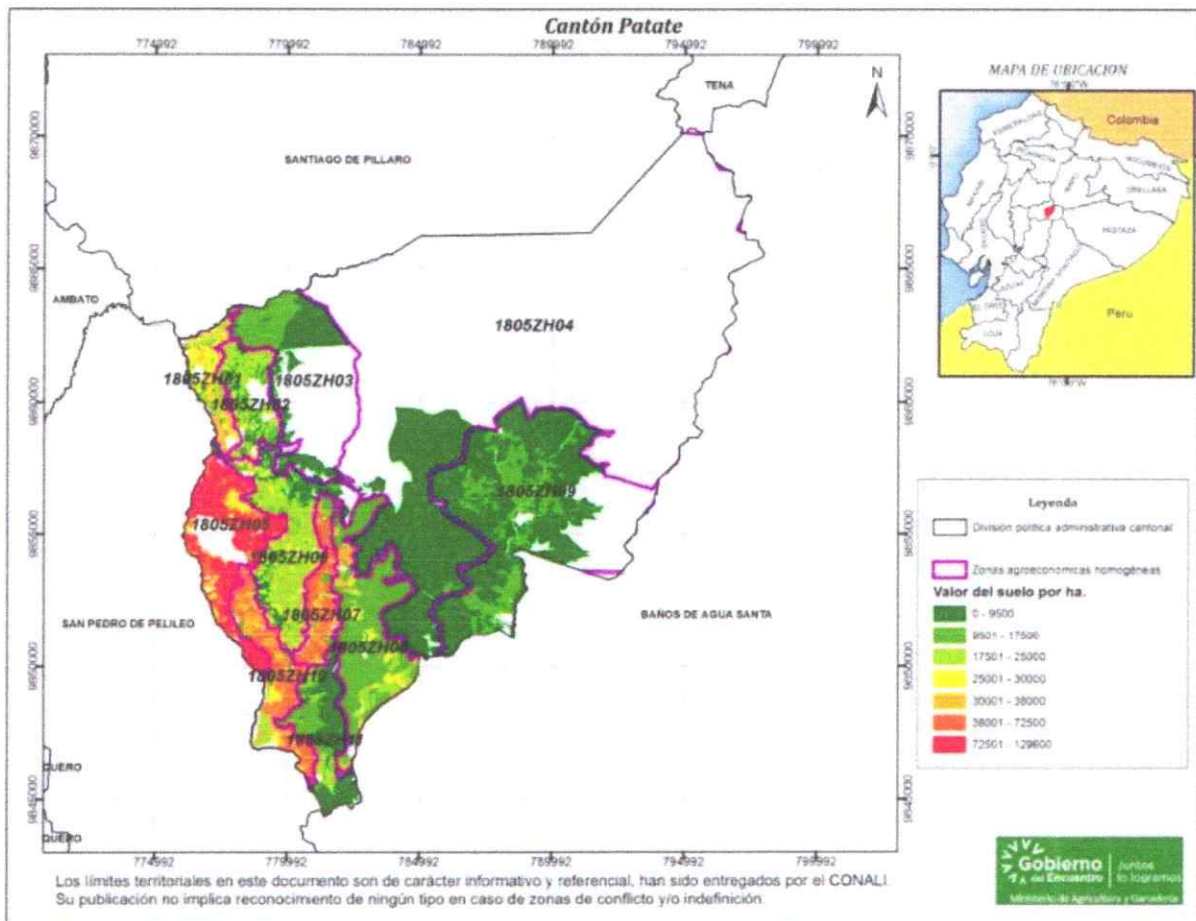
Donde:

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 tecnifica do	tecnifica do	no tecnifica do	tecnifica do	no tecnifica do	tecnifica do	no tecnifica do	tecnifica do	no tecnifica 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 SEMIPERMANE NITE	28509	31360	21609	24010	16393	18032	12473	13720	106909	11760
OTRAS AREAS OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	29760	0	22785	0	17112	0	13020	0	94860	0
	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 tecnificado	tecnificado	no tecnificado	Tecnificado	no tecnificado	tecnificado	no tecnificado	tecnificado	no tecnificado	tecnificado	no tecnificado	tecnificado
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 FRUTALES PERMANENTES	27196	0	49876	0	16770	0	6708	0	18963	43218	9890	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	27196	29916	49876	54864	38291	42120	15316	16848	43298	47628	22582	24840
OTRAS AREAS	24678	27146	45258	49784	34745	38220	13898	15288	39289	43218	20491	22540
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	25761	0	47244	0	36270	0	14508	0	41013	0	21390	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	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 ALTERNATIV A AL AGRARIO 1	100000	0	150000	0	150002	0	150000	0	250000	0	150002	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO 2	80000	0	120000	0	120002	0	97500	0	162500	0	112502	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO 3	64000	0	96000	0	96001	0	63375	0	105625	0	84376	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO 4	51200	0	76800	0	76801	0	41194	0	68656	0	63282	0
UNIDAD ALTERNATIV A AL AGRARIO 5	40960	0	61440	0	61441	0	26776	0	44627	0	47462	0
VEGETACIO N 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 _{1...n} = Área de Intersección fp _{1...n} = Factor pendiente del área de intersección A _t = 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	