



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, así como la Determinación, Administración y Recaudación de los Impuestos a los Predios Urbanos y Rurales es un instrumento principal para el desarrollo y ejercicio de la misión institucional del GADBAS.

El desarrollo local, está supeditado a las resoluciones que emanen las autoridades locales, las mismas que basadas en disposiciones constitucionales y legales deben encaminarse al cumplimiento de sus competencias y asumir sus responsabilidades institucionales.

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 cada dos años.

Por tal motivo, es importante como entidad municipal dar cumplimiento a 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 urbanos y rurales, así la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del cantón Baños de Agua Santa, sus cabeceras parroquiales y centros poblados 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 GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON BAÑOS DE AGUA SANTA.**

Considerando:

Que, en la Constitución de la República del Ecuador, el artículo 240 de, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones y ejercerán las facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

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

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



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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República del Ecuador determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

*“1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.*

*2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.*

*3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”*

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

Que, el Art. 715 ibídem, establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.



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

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

Que, el COOTAD en el Art. 242 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el *“Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.*

*El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.*

*Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.”*

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”*

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



Que, el Artículo 561 ibídem; señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.”*

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

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

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

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

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

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



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

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

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

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

En el uso de las atribuciones que le confiere la Constitución de la República y los Arts. 57 literal b) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Expide:

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025.**

## **CAPITULO I**

### **OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**



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

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.-** Las disposiciones de la presente ordenanza regirán exclusivamente respecto a los predios ubicados dentro del cantón Baños de Agua Santa, cuya circunscripción territorial está conformada por las cinco (5) parroquias rurales y el área urbana de la parroquia Matriz.

**Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.-** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

**Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.-** El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Art. 6.- DE LA PROPIEDAD.-** Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

- La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.
- Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.
- La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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

**a) LA CODIFICACION CATASTRAL:**



La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador identificado, siguiendo la estructura presentada en cumplimiento al Acuerdo MIDUVI-MIDUVI-2022-003-A, NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

El código territorial local está compuesto por DIEZ dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO, nueve para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

## **b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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



variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial y establecer la existencia del hecho generador.

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

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

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

**Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

## CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 10.- NOTIFICACIÓN.-** Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad al artículo 496 del COOTAD, concordante con los



artículos 164, 165, 166 y 167 además del 261 y 266 del COA, los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Orgánico Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

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

**Art. 11.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Baños de Agua Santa.

**Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

### CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de los requisitos que se mencionan en este articulado.

**1.- Deducciones Tributarias Predios Urbanos y Rurales.-** A los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

La rebaja por deudas hipotecarias será del treinta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio.

Requisitos:

- a) Presentar una solicitud dirigido a la Dirección Financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año.
- b) Presentar una copia de la escritura en la primera solicitud – además documento que indique en el plazo, cantidad del préstamo, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo del deudor.



2.- Para la aplicación de exenciones para personas adultas mayores y personas con discapacidad se aplicará la ordenanza correspondiente.

Para la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión del presente bienio, se considerará la Remuneración Básica Unificada vigente a vigente a noviembre del año 2023 y para el segundo año a noviembre del año 2024.

**Art. 14.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación de la contribución adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, conforme lo establece el Art. 33, de la Ley de Defensa contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, recursos que deberán ser entregados de acuerdo a lo que establece la Ley.

**Art. 15.- EMISION DE TITULOS DE CRÉDITO.-** Una vez que la Jefatura de Catastros y Avalúos notifique a la Dirección Financiera sobre la base de los catastros urbanos y rurales la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 16.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 17.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo; y, por último, a multas y costas.

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

**Art. 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro Cuarto del Código Tributario.

**Art. 19.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural



vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno y el respectivo formulario de Bienes y Raíces.

**Art. 20.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

#### CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** El objeto del impuesto a la propiedad Urbana, es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de la zona urbana de la cabecera cantonal.

**Art. 22.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley.

**Art. 23.- HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Art. 24.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD.

1. El impuesto a los predios urbanos

**Art. 25.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-** El Valor de la propiedad se establece de la siguiente forma:



**a) Valor del predio.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON  
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2021

| SECTOR HOMOGÉNEO | COBERTURA | Infraestructura Básica |           |             |          | Infraest.Complem |              | Serv.Mun    |           | TOTAL | NUMERO MANZANAS |
|------------------|-----------|------------------------|-----------|-------------|----------|------------------|--------------|-------------|-----------|-------|-----------------|
|                  |           | Alcant.                | Agua Pot. | Elec. Alum. | Red Vial | Red Telef.       | Acera y Bord | Aseo Calles | Rec. Bas. |       |                 |
| SH 1             | COBERTURA | 100,00                 | 100,00    | 100,00      | 95,74    | 100,00           | 98,96        | 100,00      | 100,00    | 99,34 | 52              |
|                  | DEFICIT   | 0,00                   | 0,00      | 0,00        | 4,26     | 0,00             | 1,04         | 0,00        | 0,00      | 0,66  |                 |
| SH 2             | COBERTURA | 100,00                 | 100,00    | 90,63       | 93,13    | 97,63            | 99,19        | 100,00      | 100,00    | 97,67 | 33              |
|                  | DEFICIT   | 0,00                   | 0,00      | 9,37        | 6,87     | 2,37             | 0,81         | 0,00        | 0,00      | 2,43  |                 |
| SH 3             | COBERTURA | 95,63                  | 98,40     | 83,13       | 87,33    | 85,94            | 87,38        | 100,00      | 100,00    | 92,23 | 27              |
|                  | DEFICIT   | 4,37                   | 1,60      | 16,87       | 12,67    | 14,06            | 12,62        | 0,00        | 0,00      | 7,77  |                 |
| SH 4             | COBERTURA | 78,66                  | 87,79     | 88,33       | 82,83    | 95,54            | 87,32        | 80,36       | 100,00    | 87,60 | 23              |
|                  | DEFICIT   | 21,34                  | 12,21     | 11,67       | 17,17    | 4,46             | 12,68        | 19,64       | 0,00      | 12,40 |                 |
| SH 5             | COBERTURA | 66,17                  | 78,36     | 91,57       | 68,70    | 71,79            | 68,87        | 55,69       | 100,00    | 75,14 | 15              |
|                  | DEFICIT   | 33,83                  | 21,64     | 8,43        | 31,30    | 28,21            | 31,13        | 44,31       | 0,00      | 24,86 |                 |
| SH 6             | COBERTURA | 41,98                  | 47,38     | 79,05       | 52,69    | 50,00            | 40,82        | 28,36       | 100,00    | 55,04 | 28              |
|                  | DEFICIT   | 58,02                  | 52,62     | 20,95       | 47,31    | 50,00            | 59,18        | 71,64       | 0,00      | 44,97 |                 |
| SH 7             | COBERTURA | 12,48                  | 22,55     | 60,00       | 41,82    | 36,36            | 22,73        | 39,27       | 100,00    | 41,90 | 18              |
|                  | DEFICIT   | 87,52                  | 77,45     | 40,00       | 58,18    | 63,64            | 77,27        | 60,73       | 0,00      | 58,10 |                 |
| SH8              | COBERTURA | 8,96                   | 9,79      | 60,00       | 17,60    | 6,38             | 7,14         | 4,34        | 63,43     | 22,21 | 25              |
|                  | DEFICIT   | 91,04                  | 90,21     | 40,00       | 82,40    | 93,62            | 92,86        | 95,66       | 36,57     | 77,80 |                 |
| CIUDAD           | COBERTURA | 62,99                  | 68,03     | 81,59       | 67,48    | 67,95            | 64,05        | 63,50       | 95,43     | 71,38 | 221             |
|                  | DEFICIT   | 37,01                  | 31,97     | 18,41       | 32,52    | 32,05            | 35,95        | 36,50       | 4,57      | 28,62 |                 |

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes y por sectores homogéneos, expresado en el cuadro siguiente:

**VALOR POR METRO CUADRADO ( M<sup>2</sup> ) DEL TERRENO DEL CATASTRO PARA  
EL BIENIO 2024 -2025  
PRECIOS POR EJES COMERCIALES**

| No. | VIA | DESDE | HASTA | VALOR (USD) |
|-----|-----|-------|-------|-------------|
|-----|-----|-------|-------|-------------|



|              |                         |                         |                                      |        |
|--------------|-------------------------|-------------------------|--------------------------------------|--------|
| <b>EJE 1</b> | Ambato                  | Pastaza                 | 12 de Noviembre                      | 840,00 |
| <b>EJE 2</b> | Eloy Alfaro             | Luis A. Martínez        | Eugenio Espejo                       | 735,00 |
| <b>EJE 3</b> | Pedro Vicente Maldonado | Vicente Rocafuerte      | Av. De las Amazonas                  | 600,00 |
| <b>EJE 4</b> | Oriente                 | Pastaza                 | 12 de Noviembre                      | 600,00 |
| <b>EJE 5</b> | Vicente Rocafuerte      | Oscar Efrén Reyes       | 12 de Noviembre                      | 600,00 |
| <b>EJE 6</b> | Luis A. Martínez        | Pedro Vicente Maldonado | Hasta las Nuevas Termas de la Virgen | 450,00 |
| <b>EJE 7</b> | Eugenio Espejo          | Pastaza                 | 16 de Diciembre                      | 400,00 |
| <b>EJE 8</b> | Thomas Halflants        | Luis A. Martínez        | Av. De Las Amazonas                  | 520,00 |

#### **PRECIOS POR SECTORES HOMOGENEOS**

| <b>SECTOR HOMOGENEO</b> | <b>LIMITE SUPERIOR</b> | <b>VALOR M2</b> | <b>LIMITE INFERIOR</b> | <b>VALOR M2</b> |
|-------------------------|------------------------|-----------------|------------------------|-----------------|
| <b>SH1</b>              | 9,8                    | 840             | 9,1                    | 32              |
| <b>SH2</b>              | 8,9                    | 450             | 7,8                    | 20              |
| <b>SH3</b>              | 9,1                    | 380             | 7,9                    | 55              |
| <b>SH4</b>              | 7,8                    | 350             | 6,8                    | 45              |
| <b>SH5</b>              | 6,5                    | 475             | 5,9                    | 55              |
| <b>SH6</b>              | 4,9                    | 460             | 3,8                    | 30              |
| <b>SH7</b>              | 3,9                    | 235             | 2,8                    | 5               |
| <b>SH8</b>              | 2,6                    | 200             | 1,7                    | 7               |

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

#### **CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -**

##### **1.- GEOMETRICOS**

##### **COEFICIENTE**



|                                                |                    |
|------------------------------------------------|--------------------|
| 1.1.-RELACION FRENTE/FONDO                     | 1.0 a 0.94         |
| 1.2.-FORMA                                     | 1.0 a 0.94         |
| 1.3.-SUPERFICIE                                | 1.0 a 0.94         |
| 1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA                | 1.0 a 0.95         |
| <b>2.- TOPOGRAFICOS</b>                        | <b>COEFICIENTE</b> |
| 2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO                 | 1.0 a 0.95         |
| 2.2.-TOPOGRAFIA                                | 1.0 a 0.95         |
| <b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>           | <b>COEFICIENTE</b> |
| 3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA                  | 1.0 a 0.88         |
| AGUA POTABLE                                   |                    |
| ALCANTARILLADO                                 |                    |
| ENERGIA ELECTRICA                              |                    |
| 3.2.-VIAS                                      | <b>COEFICIENTE</b> |
| ADOQUIN                                        | 1.0 a 0.88         |
| HORMIGON                                       |                    |
| ASFALTO                                        |                    |
| PIEDRA                                         |                    |
| LASTRE                                         |                    |
| TIERRA                                         |                    |
| 3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS | 1.0 a 0.93         |
| ACERAS                                         |                    |
| BORDILLOS                                      |                    |
| TELEFONO                                       |                    |
| RECOLECCION DE BASURA                          |                    |
| ASEO DE CALLES                                 |                    |

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o determinación



del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

### b.-) Valor de edificaciones

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

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

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



FACTORES DE EDIFICACION DEL PREDIO

| Rubro Edificación ESTRUCTURA | Factor  | Rubro Edificación ACABADOS    | Factor | Rubro Edificación INSTALACIONES | Factor | Rubro Edificación INSTALACIONES | Factor |
|------------------------------|---------|-------------------------------|--------|---------------------------------|--------|---------------------------------|--------|
| <b>Columnas y Pilastras</b>  |         | <b>Revestimiento de Pisos</b> |        | <b>Tumbados</b>                 |        | <b>Sanitarias</b>               |        |
| No Tiene                     | 0,0000  | No tiene                      | 0,0000 | No tiene                        | 0,0000 | No tiene                        | 0,0000 |
| Hormigón Armado              | 2,1000  | Madera Común                  | 0,2150 | Madera Común                    | 0,4360 | Pozo Ciego                      | 0,1080 |
| Pilotes                      | 1,4130  | Caña                          | 0,0755 | Caña                            | 0,1610 | Canalización Aguas Se           | 0,0617 |
| Hierro                       | 1,2088  | Madera Fina                   | 1,4230 | Madera Fina                     | 2,4638 | Canalización Aguas Lt           | 0,0617 |
| Madera Común                 | 0,7607  | Arena-Cemento (Cem)           | 0,3369 | Arena-Cemento                   | 0,2747 | Canalización Combinada          | 0,1022 |
| Caña                         | 0,4779  | Tierra                        | 0,0000 | Tierra                          | 0,1588 | <b>Baños</b>                    |        |
| Madera Fina                  | 0,5300  | Mármol                        | 2,4680 | Grafiado                        | 0,0000 | No tiene                        | 0,0000 |
| Bloque                       | 0,4809  | Marmetón (Terrazo)            | 1,0069 | Champiado                       | 0,4040 | Letrina                         | 0,0939 |
| Ladrillo                     | 0,4809  | Marmolina                     | 1,3375 | Fibro Cemento                   | 0,6630 | Baño Común                      | 0,1028 |
| Piedra                       | 0,5301  | Baldosa Cemento               | 0,4930 | Fibra Sintética                 | 1,1571 | Medio Baño                      | 0,0974 |
| Adobe                        | 0,4809  | Baldosa Cerámica              | 0,6145 | Estuco                          | 0,6552 | Un Baño                         | 0,1595 |
| Tapial                       | 0,4809  | Parquet                       | 0,6411 | <b>Cubierta</b>                 |        | Dos Baños                       | 0,3189 |
| <b>Vigas y Cadenas</b>       |         | Vinyl                         | 0,4837 | No Tiene                        | 0,0000 | Tres Baños                      | 0,4784 |
| No tiene                     | 0,0000  | Duela                         | 0,5824 | Arena-Cemento                   | 0,3079 | Cuatro Baños                    | 0,6378 |
| Hormigón Armado              | 0,4097  | Tablon / Gress                | 0,6411 | Baldosa Cemento                 | 0,5455 | + de 4 Baños                    | 0,8859 |
| Hierro                       | 0,4290  | Tabla                         | 0,3202 | Baldosa Cerámica                | 0,9667 | <b>Eléctricas</b>               |        |
| Madera Común                 | 0,2930  | Azulejo                       | 0,6490 | Azulejo                         | 0,6490 | No tiene                        | 0,0000 |
| Caña                         | 0,1153  | Cemento Alisado               | 0,3369 | Fibro Cemento                   | 0,4328 | Alambre Exterior                | 0,2456 |
| Madera Fina                  | 0,6170  | <b>Revestimiento Interior</b> |        | Teja Común                      | 0,7837 | Tubería Exterior                | 0,2921 |
| <b>Entre Pisos</b>           |         | No tiene                      | 0,0000 | Teja Vidriada                   | 1,2289 | Empotradas                      | 0,3115 |
| No Tiene                     | 0,0000  | Madera Común                  | 1,4448 | Zinc                            | 0,2779 |                                 |        |
| Hormigón Armado(Lo)          | 0,3979  | Caña                          | 0,3795 | Polietileno                     | 0,8165 |                                 |        |
| Hierro                       | 0,2457  | Madera Fina                   | 3,6779 | Domos / Traslúcido              | 0,8165 |                                 |        |
| Madera Común                 | 0,1590  | Arena-Cemento (Enluc)         | 0,3914 | Rubero                          | 0,8165 |                                 |        |
| Caña                         | 0,1435  | Tierra                        | 0,2371 | Paja-Hojas                      | 0,2123 |                                 |        |
| Madera Fina                  | 0,4220  | Mármol                        | 2,9950 | Cady                            | 0,1170 |                                 |        |
| Madera y Ladrillo            | 0,2227  | Marmetón                      | 2,1150 | Tejuelo                         | 0,4055 |                                 |        |
| Bóveda de Ladrillo           | 0,1522  | Marmolina                     | 1,2350 | <b>Puertas</b>                  |        |                                 |        |
| Bóveda de Piedra             | 0,6406  | Baldosa Cemento               | 0,6675 | No tiene                        | 0,0000 |                                 |        |
| <b>Paredes</b>               |         | Baldosa Cerámica              | 2,3363 | Madera Común                    | 0,5230 |                                 |        |
| No tiene                     | 0,0000  | Azulejo                       | 1,1221 | Caña                            | 0,0150 |                                 |        |
| Hormigón Armado              | 0,9314  | Champiado                     | 0,6340 | Madera Fina                     | 0,8215 |                                 |        |
| Madera Común                 | 1,0298  | Piedra o Ladrillo Horni       | 2,9564 | Aluminio                        | 1,1818 |                                 |        |
| Caña                         | 0,3643  | <b>Revestimiento Exterior</b> |        | Enrollable                      | 0,7048 |                                 |        |
| Madera Fina                  | 1,3247  | No tiene                      | 0,0000 | Hierro-Madera                   | 0,0655 |                                 |        |
| Bloque                       | 0,8910  | Madera Común                  | 0,8251 | Madera Malla                    | 0,0300 |                                 |        |
| Ladrillo                     | 1,2306  | Madera Fina                   | 0,6778 | Tol Hierro                      | 0,4621 |                                 |        |
| Piedra                       | 0,6847  | Arena-Cemento (Enluc)         | 0,1818 | <b>Ventanas</b>                 |        |                                 |        |
| Adobe                        | 0,5067  | Tierra                        | 0,1537 | No tiene                        | 0,0000 |                                 |        |
| Tapial                       | 0,5130  | Mármol                        | 1,1921 | Hierro                          | 0,4924 |                                 |        |
| Bahareque                    | 0,5003  | Marmetón                      | 1,1921 | Madera Común                    | 0,2187 |                                 |        |
| Fibro-Cemento                | 0,7011  | Marmolina                     | 1,1921 | Madera Fina                     | 0,5751 |                                 |        |
| <b>Escalera</b>              |         | Baldosa Cemento               | 0,2227 | Aluminio                        | 0,9361 |                                 |        |
| No Tiene                     | 0,0000  | Baldosa Cerámica              | 0,4060 | Enrollable                      | 0,2370 |                                 |        |
| Hormigón Armado              | 0,0426  | Grafiado                      | 0,5225 | Hierro-Madera                   | 1,0000 |                                 |        |
| Hormigón Ciclopeo            | 0,0851  | Champiado                     | 0,2086 | Madera Malla                    | 0,1443 |                                 |        |
| Hormigón Simple              | 0,0093  | Piedra o Ladrillo Horni       | 2,4915 | <b>Cubre Ventanas</b>           |        |                                 |        |
| Hierro                       | 0,0361  | Cemento Alisado               | 0,7072 | No tiene                        | 0,0000 |                                 |        |
| Madera Común                 | 0,0341  | <b>Revestimiento Escalera</b> |        | Hierro                          | 0,2991 |                                 |        |
| Caña                         | 0,0251  | No tiene                      | 0,0000 | Madera Común                    | 0,3539 |                                 |        |
| Madera Fina                  | 0,0890  | Madera Común                  | 0,0241 | Caña                            | 0,0000 |                                 |        |
| Ladrillo                     | 0,0182  | Caña                          | 0,0150 | Madera Fina                     | 0,7655 |                                 |        |
| Piedra                       | 0,0101  | Madera Fina                   | 0,0613 | Aluminio                        | 0,4135 |                                 |        |
| <b>Cubierta</b>              |         | Arena-Cemento                 | 0,0070 | Enrollable                      | 0,4551 |                                 |        |
| No Tiene                     | 0,0000  | Tierra                        | 0,0040 | Madera Malla                    | 0,0210 |                                 |        |
| Hormigón Armado (Lo)         | 1,8795  | Mármol                        | 0,0619 | <b>Closets</b>                  |        |                                 |        |
| Hierro (Vigas Metálica)      | 1,1606  | Marmetón                      | 0,0619 | No tiene                        | 0,0000 |                                 |        |
| Estereoestructura            | 11,8422 | Marmolina                     | 0,0619 | Madera Común                    | 0,4749 |                                 |        |
| Madera Común                 | 0,5114  | Baldosa Cemento               | 0,0124 | Madera Fina                     | 0,8692 |                                 |        |
| Caña                         | 0,2130  | Baldosa Cerámica              | 0,0623 | Aluminio                        | 0,7758 |                                 |        |
| Madera Fina                  | 1,0241  | Grafiado                      | 0,3531 | Tol Hierro                      | 1,3951 |                                 |        |
|                              |         | Champiado                     | 0,3531 |                                 |        |                                 |        |
|                              |         | Piedra o Ladrillo horni       | 0,0493 |                                 |        |                                 |        |

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizará mediante un programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad.

El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. Precio unitario multiplicado por el volumen de obra, da como resultado el costo por rubro.
2. Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.
3. Se determina la incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, efectuándose mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros multiplicado por cien.

Valores que serán asumidos en el cálculo de reposición por metro cuadrado.

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalos de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de



los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural

| Años cumplidos | Hormigón A. CL/<br>Piedra/Pilotes | Hierro | Madera<br>Fina | Madera<br>Común | Bloque /<br>Ladrillo | Bahareque | Adobe / Tapial |
|----------------|-----------------------------------|--------|----------------|-----------------|----------------------|-----------|----------------|
| 0-2            | 1                                 | 1      | 1              | 1               | 1                    | 1         | 1              |
| 3-4            | 0.97                              | 0.97   | 0.96           | 0.96            | 0.95                 | 0.94      | 0.94           |
| 5-6            | 0.93                              | 0.93   | 0.92           | 0.90            | 0.92                 | 0.88      | 0.88           |
| 7-8            | 0.90                              | 0.90   | 0.88           | 0.85            | 0.89                 | 0.86      | 0.86           |
| 9-10           | 0.87                              | 0.86   | 0.85           | 0.80            | 0.86                 | 0.83      | 0.83           |
| 11-12          | 0.84                              | 0.83   | 0.82           | 0.75            | 0.83                 | 0.78      | 0.78           |
| 13-14          | 0.81                              | 0.80   | 0.79           | 0.70            | 0.80                 | 0.74      | 0.74           |
| 15-16          | 0.79                              | 0.78   | 0.76           | 0.65            | 0.77                 | 0.69      | 0.69           |
| 17-18          | 0.76                              | 0.75   | 0.73           | 0.60            | 0.74                 | 0.65      | 0.65           |
| 19-20          | 0.73                              | 0.73   | 0.71           | 0.56            | 0.71                 | 0.61      | 0.61           |
| 21-22          | 0.70                              | 0.70   | 0.68           | 0.52            | 0.68                 | 0.58      | 0.58           |
| 23-24          | 0.68                              | 0.68   | 0.66           | 0.48            | 0.65                 | 0.54      | 0.54           |
| 25-26          | 0.66                              | 0.65   | 0.63           | 0.45            | 0.63                 | 0.52      | 0.52           |
| 27-28          | 0.64                              | 0.63   | 0.61           | 0.42            | 0.61                 | 0.49      | 0.49           |
| 29-30          | 0.62                              | 0.61   | 0.59           | 0.40            | 0.59                 | 0.44      | 0.44           |
| 31-32          | 0.60                              | 0.59   | 0.57           | 0.39            | 0.56                 | 0.39      | 0.39           |
| 33-34          | 0.58                              | 0.57   | 0.55           | 0.38            | 0.53                 | 0.37      | 0.37           |
| 35-36          | 0.56                              | 0.56   | 0.53           | 0.37            | 0.51                 | 0.35      | 0.35           |
| 37-38          | 0.54                              | 0.54   | 0.51           | 0.36            | 0.49                 | 0.34      | 0.34           |
| 39-40          | 0.52                              | 0.53   | 0.49           | 0.35            | 0.47                 | 0.33      | 0.33           |
| 41-42          | 0.51                              | 0.51   | 0.48           | 0.34            | 0.45                 | 0.32      | 0.32           |
| 43-44          | 0.50                              | 0.50   | 0.46           | 0.33            | 0.43                 | 0.31      | 0.31           |
| 45-46          | 0.49                              | 0.48   | 0.45           | 0.32            | 0.42                 | 0.30      | 0.30           |
| 47-48          | 0.48                              | 0.47   | 0.43           | 0.31            | 0.40                 | 0.29      | 0.29           |
| 49-50          | 0.47                              | 0.45   | 0.42           | 0.30            | 0.39                 | 0.28      | 0.28           |
| 51-52          | 0.46                              | 0.44   | 0.41           | 0.29            | 0.37                 | 0.27      | 0.27           |
| 53-54          | 0.46                              | 0.43   | 0.40           | 0.29            | 0.36                 | 0.26      | 0.26           |
| 55-56          | 0.45                              | 0.42   | 0.39           | 0.28            | 0.34                 | 0.25      | 0.25           |
| 57-58          | 0.45                              | 0.41   | 0.38           | 0.28            | 0.33                 | 0.24      | 0.24           |
| 59-60          | 0.44                              | 0.40   | 0.37           | 0.28            | 0.32                 | 0.23      | 0.23           |
| 61-64          | 0.43                              | 0.39   | 0.36           | 0.28            | 0.31                 | 0.22      | 0.22           |
| 65-68          | 0.42                              | 0.38   | 0.35           | 0.28            | 0.30                 | 0.21      | 0.21           |
| 69-72          | 0.41                              | 0.37   | 0.34           | 0.28            | 0.29                 | 0.20      | 0.20           |
| 73-76          | 0.41                              | 0.37   | 0.33           | 0.28            | 0.28                 | 0.20      | 0.20           |
| 77-80          | 0.40                              | 0.36   | 0.33           | 0.28            | 0.27                 | 0.20      | 0.20           |
| 81-84          | 0.40                              | 0.36   | 0.32           | 0.28            | 0.26                 | 0.20      | 0.20           |
| 85-88          | 0.40                              | 0.35   | 0.32           | 0.28            | 0.26                 | 0.20      | 0.20           |
| 89 - 999       | 0.40                              | 0.35   | 0.32           | 0.28            | 0.25                 | 0.20      | 0.20           |

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

| <b>AFECTACION</b>                                       |         |             |                 |
|---------------------------------------------------------|---------|-------------|-----------------|
| <b>COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION</b> |         |             |                 |
| AÑOS CUMPLIDOS                                          | ESTABLE | % A REPARAR | TOTAL DETERIORO |
| 0-2                                                     | 1       | 0,84 a 0,30 | 0               |

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

**Art. 26.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 27.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración mediante Ordenanza de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

**Art. 28.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** Es el recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

**Art. 29.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 0,90 o/oo (CERO PUNTO NOVENTA POR MIL).

**Art. 30.- LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art 505 del COOTAD.

**Art. 31.- ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección de las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.

**Art. 32.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su



propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 33.- ÉPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

## **CAPÍTULO V**

### **IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Art. 34.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 35.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural.



**Art. 36.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Art. 37.- HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 1) Identificación predial
- 2) Tenencia
- 3) Descripción del terreno
- 4) Infraestructura y servicios
- 5) Uso y calidad del suelo
- 6) Descripción de las edificaciones

**Art. 38.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

#### **a.-) Valor de terrenos**

##### **1) Sectores homogéneos:**

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

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de suelos definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N (Nitrógeno).P (Fosforo).K (Potasio) PH Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas



(Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas ( Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.

| BIENIO 2024 - 2025 |                       |
|--------------------|-----------------------|
| No.                | SECTORES              |
| 1                  | SECTOR HOMOGENEO 6.3  |
| 2                  | SECTOR HOMOGENEO 7.4  |
| 3                  | SECTOR HOMOGENEO 5.3  |
| 4                  | SECTOR HOMOGENEO 7.5  |
| 5                  | SECTOR HOMOGENEO 7.6  |
| 6                  | SECTOR HOMOGENEO 4.2  |
| 7                  | SECTOR HOMOGENEO 6.4  |
| 8                  | SECTOR HOMOGENEO 4.1  |
| 9                  | SECTOR HOMOGENEO 4.3  |
| 10                 | SECTOR HOMOGENEO 4.31 |
| 11                 | SECTOR HOMOGENEO 4.32 |
| 12                 | SECTOR HOMOGENEO 7.7  |
| 13                 | SECTOR HOMOGENEO 3.1  |
| 14                 | SECTOR HOMOGENEO 3    |
| 15                 | SECTOR HOMOGENEO 2.1  |
| 16                 | SECTOR HOMOGENEO 2.11 |
| 17                 | SECTOR HOMOGENEO 1.7  |

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos; localización, forma, superficie, topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional; accesos y vías de comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden; desde la primera de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava que sería la de malas condiciones agrologicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. - Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente:



**TABLA RESUMEN DE SECTORES HOMOGENEOS EN EL ÁREA RURAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA**

| SECTOR HOMOGENEO | CALIDAD DE SUELO 1 | CALIDAD DE SUELO 2 | CALIDAD DE SUELO 3 | CALIDAD DE SUELO 4 | CALIDAD DE SUELO 5 | CALIDAD DE SUELO 6 | CALIDAD DE SUELO 7 | CALIDAD DE SUELO 8 |
|------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|--------------------|
| SH 1.7           | 1.240.800          | 1.034.000          | 827.200            | 723.800            | 620.400            | 5.170.000          | 4.136.000          | 310.200            |
| SH 2.1           | 504.706            | 435.655            | 371.919            | 324.084            | 265.662            | 201.883            | 148.776            | 100.941            |
| SH 2.11          | 715.038            | 617.210            | 526.912            | 459.143            | 376.375            | 286.015            | 210.777            | 143.008            |
| SH 3             | 384.073            | 345.278            | 302.610            | 259.942            | 217.244            | 155.178            | 116.384            | 77.589             |
| SH 3.1           | 334.523            | 300.389            | 266.255            | 228.713            | 191.144            | 119.469            | 81.927             | 44.385             |
| SH 4.1           | 223.333            | 197.462            | 171.606            | 145.750            | 119.894            | 94.038             | 68.167             | 42.311             |
| SH 4.2           | 128.100            | 113.261            | 98.431             | 83.600             | 68.769             | 53.939             | 39.100             | 24.269             |
| SH 4.3           | 33.458             | 29.582             | 25.709             | 21.835             | 17.961             | 14.088             | 10.212             | 6.339              |
| SH 4.31          | 107.621            | 95.154             | 82.695             | 70.235             | 57.775             | 45.316             | 32.849             | 20.389             |
| SH 4.32          | 57.561             | 50.893             | 44.229             | 37.565             | 30.901             | 24.237             | 17.569             | 10.905             |
| SH 5.3           | 17.672             | 16.732             | 14.664             | 12.220             | 10.340             | 8.460              | 5.264              | 3.384              |
| SH 6.3           | 19.761             | 17.448             | 16.397             | 14.085             | 11.772             | 9.460              | 5.886              | 3.153              |
| SH 6.4           | 20.422             | 18.684             | 16.946             | 14.556             | 11.949             | 8.690              | 5.649              | 3.042              |
| SH 7.4           | 3.878              | 3.671              | 3.218              | 2.764              | 2.269              | 1.444              | 990                | 536                |
| SH 7.5           | 2.807              | 2.521              | 2.234              | 1.919              | 1.604              | 1.003              | 688                | 372                |
| SH 7.6           | 1.729              | 1.553              | 1.376              | 1.182              | 988                | 618                | 424                | 229                |
| SH 7.7           | 1.347              | 1.210              | 1.073              | 921                | 770                | 481                | 330                | 179                |

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

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

**1.- GEOMÉTRICOS:**

**1.1.- FORMA DEL PREDIO**

**1.00 A 0.98**

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

**1.2.- POBLACIONES CERCANAS**

**1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

**1.3.- SUPERFICIE**

**2.26 A 0.65**

|        |   |        |
|--------|---|--------|
| 0.0001 | a | 0.0500 |
| 0.0501 | a | 0.1000 |
| 0.1001 | a | 0.1500 |
| 0.1501 | a | 0.2000 |
| 0.2001 | a | 0.2500 |
| 0.2501 | a | 0.5000 |
| 0.5001 | a | 1.0000 |
| 1.0001 | a | 5.0000 |



5.0001 a 10.0000  
10.0001 a 20.0000  
20.0001 a 50.0000  
50.0001 a 100.0000  
100.0001 a 500.0000  
+ de 500.0001

**2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96**

PLANA  
PENDIENTE LEVE  
PENDIENTE MEDIA  
PENDIENTE FUERTE

**3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96**

PERMANENTE  
PARCIAL  
OCASIONAL

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

PRIMER ORDEN  
SEGUNDO ORDEN  
TERCER ORDEN  
HERRADURA  
FLUVIAL  
LÍNEA FÉRREA  
NO TIENE

**5.- CALIDAD DEL SUELO**

**5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70**

DESLAVES  
HUNDIMIENTOS  
VOLCÁNICO  
CONTAMINACIÓN  
HELADAS  
INUNDACIONES  
VIENTOS  
NINGUNA

**5.2.- EROSIÓN 0.985 A 0.96**

LEVE  
MODERADA  
SEVERA

**5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96**

EXCESIVO  
MODERADO  
MAL DRENADO  
BIEN DRENADO

**6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942**

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



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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

**b.-) Valor de edificaciones** (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 26 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

**Art. 39.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 40.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 41.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la presente ordenanza; misma que es de 0.90 o/oo (CERO PUNTO NOVENTA POR MIL).



**Art. 42.- TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

**Art. 43.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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, aun 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. 44.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, previa solicitud escrita, la presentación del certificado de no adeudar al GAD municipal por concepto alguno y el respectivo formulario de Bienes y Raíces.

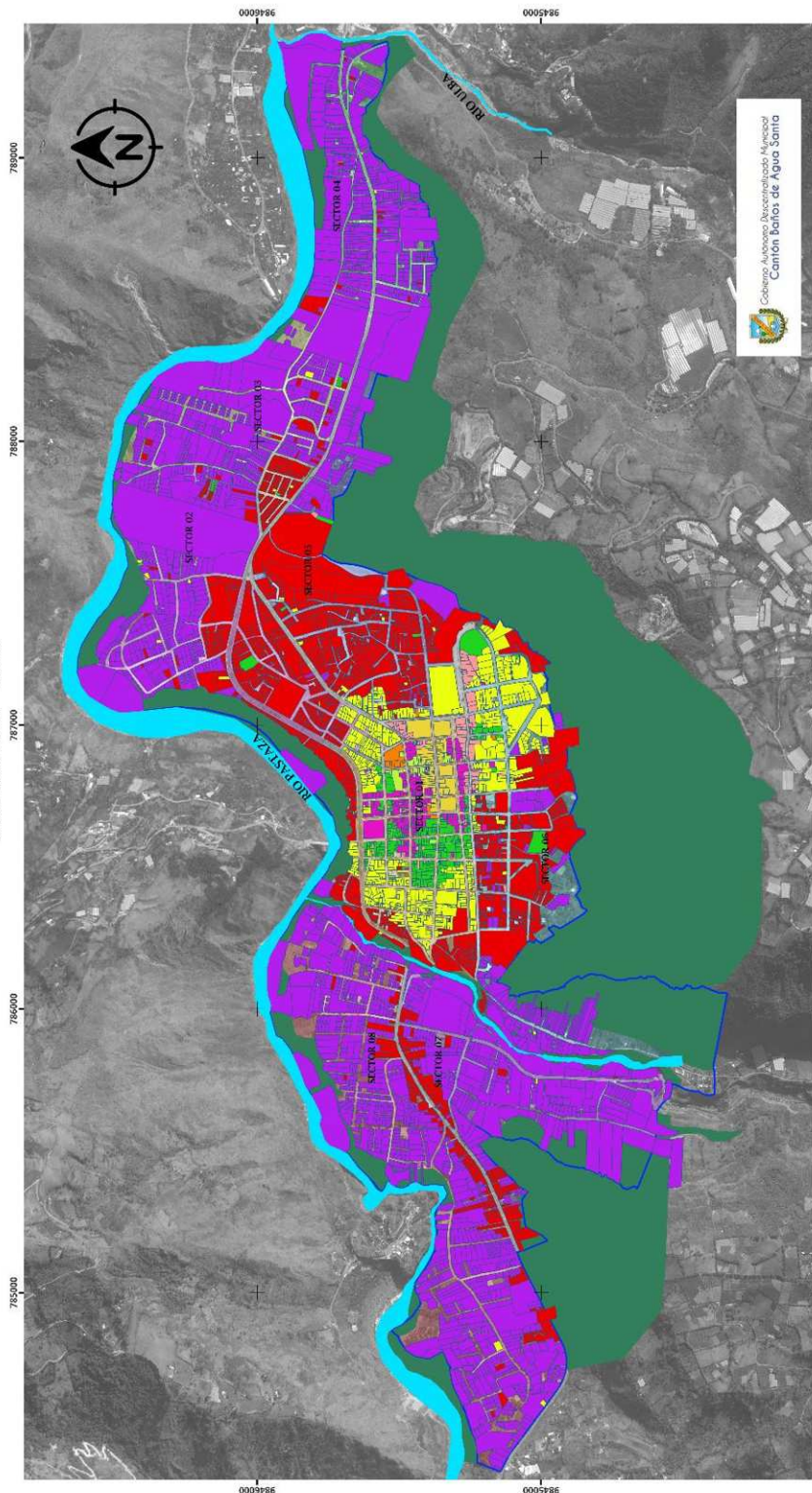
#### DISPOSICION GENERAL

**Única.-** Forman parte integral de la presente ordenanza los mapas base que a continuación se describen:

| No. | MAPAS BASE                                  |
|-----|---------------------------------------------|
| 1   | VALOR DEL SUELO URBANO BIENIO 2024-2025     |
| 2   | EJES COMERCIALES BIENIO 2024 - 2025         |
| 3   | RED DE AGUA POTABLE BIENIO 2024 -2025       |
| 4   | RED DE ALCANTARILLADO BIENIO 2024 - 2025    |
| 5   | RED DE ENERGÍA ELÉCTRICA BIENIO 2024 - 2025 |
| 6   | RECOLECCIÓN DE BASURA BIENIO 2024 - 2025    |
| 7   | CAPA DE RODADURA VIAL BIENIO 2024 - 2025    |
| 8   | VALORACIÓN RURAL BIENIO 2024 - 2025         |



MAPA DEL VALOR DEL SUELO URBANO - BAÑOS DE AGUA SANTA  
BIENIO 2024 - 2025



|                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL<br>DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA |
| UNIDAD DE PLANIFICACIÓN Y ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL                          |
| MAPA DEL VALOR DEL SUELO URBANO                                               |
| FECHA: 28 DE NOVIEMBRE DE 2023                                                |

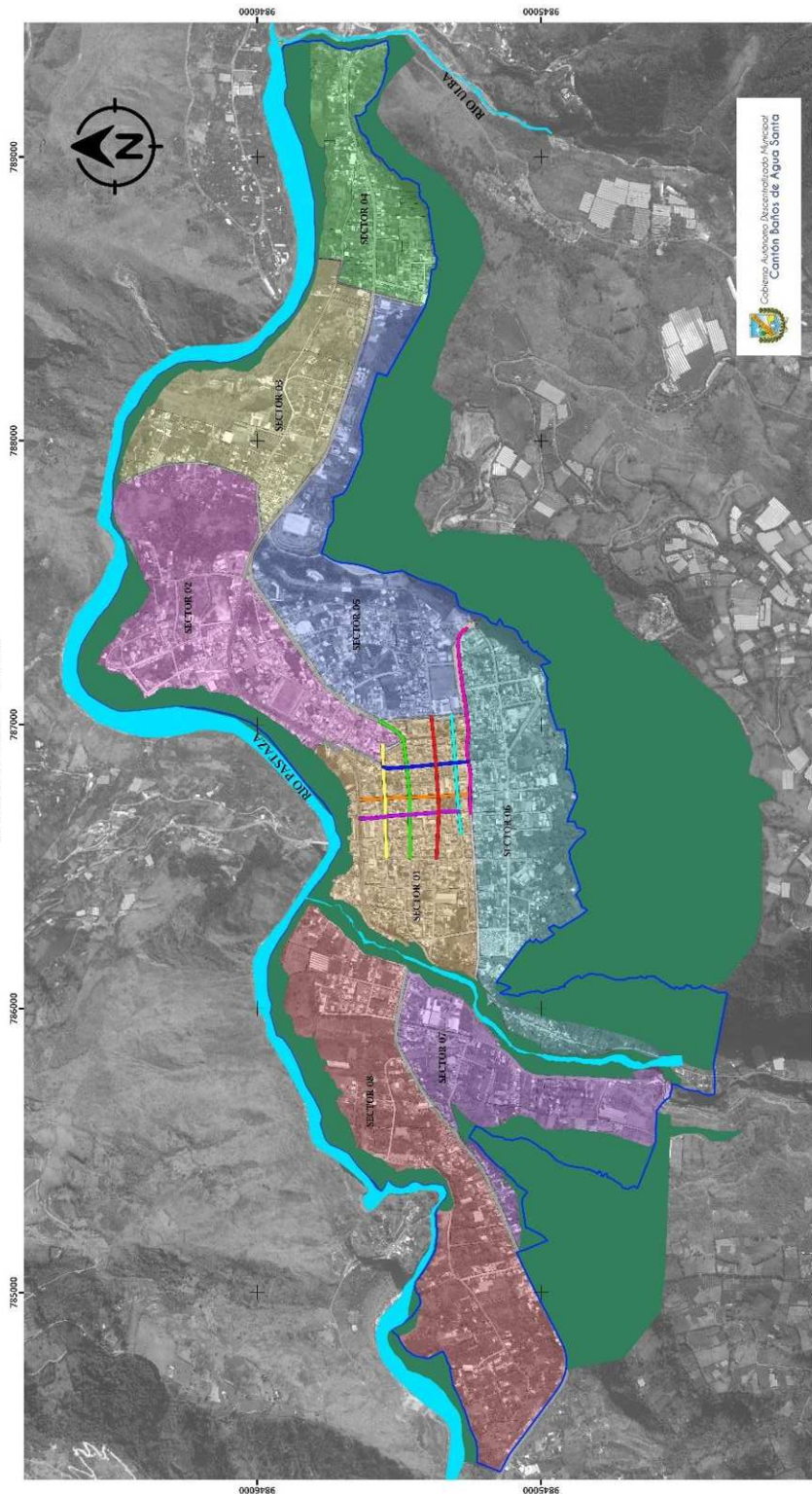


Escala Gráfica: 1:6.550  
0 0,3 0,6 0,9 km  
PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR (UTM)  
SISTEMA DE COORDENADAS: WGS 84  
DATUM HORIZONTAL: WORLD GEODESIC SYSTEM

| VALORES     | LEYENDA   |
|-------------|-----------|
| 700 - 800   | SECTOR 01 |
| 800 - 900   | SECTOR 02 |
| 900 - 1000  | SECTOR 03 |
| 1000 - 1100 | SECTOR 04 |
| 1100 - 1200 | SECTOR 05 |
| 1200 - 1300 | SECTOR 06 |
| 1300 - 1400 | SECTOR 07 |
| 1400 - 1500 | SECTOR 08 |



MAPA DE EJES COMERCIALES - BAÑOS DE AGUA SANTA  
BIENIO 2024 - 2025



|                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL<br>DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA |
| GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL                         |
| UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS                                                 |
| MAPA EJES COMERCIALES                                                         |
| FECHA: 24 DE NOVIEMBRE DE 2023                                                |

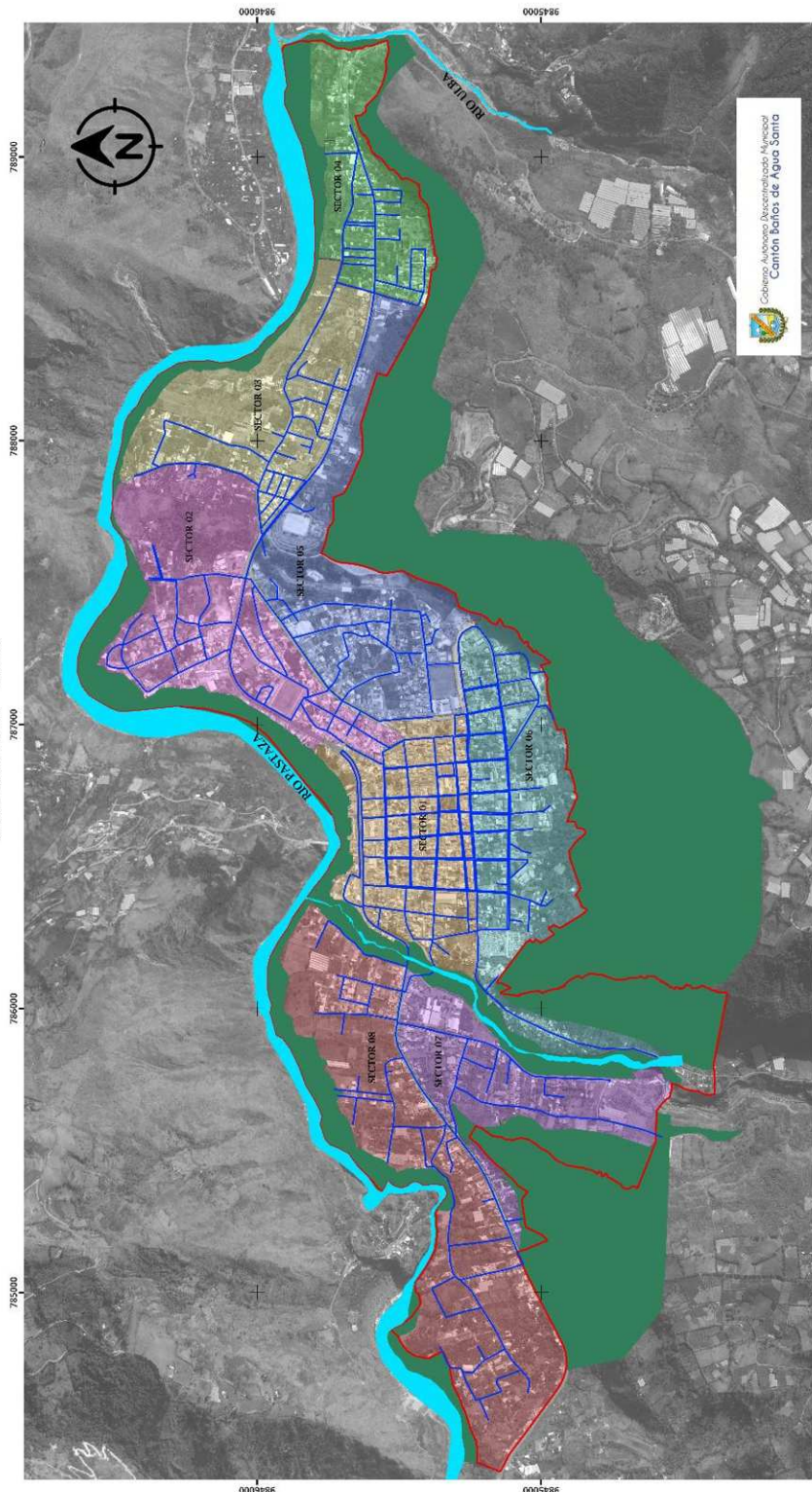


Escala Gráfica: 1: 6.550  
0 0,3 0,6 0,9 km  
PROYECCIÓN: UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR (UTM)  
SISTEMA: WGS84 ZONA 17S  
DATUM: TRANSVERSAL DE MERCATOR  
DATUM HORIZONTAL: WORLD GEODESIC SYSTEM

| LEYENDA    |
|------------|
| SECTORES   |
| SECTOR 01  |
| SECTOR 02  |
| SECTOR 03  |
| SECTOR 04  |
| SECTOR 05  |
| SECTOR 06  |
| SECTOR 07  |
| SECTOR 08  |
| SECTOR 09  |
| SECTOR 10  |
| SECTOR 11  |
| SECTOR 12  |
| SECTOR 13  |
| SECTOR 14  |
| SECTOR 15  |
| SECTOR 16  |
| SECTOR 17  |
| SECTOR 18  |
| SECTOR 19  |
| SECTOR 20  |
| SECTOR 21  |
| SECTOR 22  |
| SECTOR 23  |
| SECTOR 24  |
| SECTOR 25  |
| SECTOR 26  |
| SECTOR 27  |
| SECTOR 28  |
| SECTOR 29  |
| SECTOR 30  |
| SECTOR 31  |
| SECTOR 32  |
| SECTOR 33  |
| SECTOR 34  |
| SECTOR 35  |
| SECTOR 36  |
| SECTOR 37  |
| SECTOR 38  |
| SECTOR 39  |
| SECTOR 40  |
| SECTOR 41  |
| SECTOR 42  |
| SECTOR 43  |
| SECTOR 44  |
| SECTOR 45  |
| SECTOR 46  |
| SECTOR 47  |
| SECTOR 48  |
| SECTOR 49  |
| SECTOR 50  |
| SECTOR 51  |
| SECTOR 52  |
| SECTOR 53  |
| SECTOR 54  |
| SECTOR 55  |
| SECTOR 56  |
| SECTOR 57  |
| SECTOR 58  |
| SECTOR 59  |
| SECTOR 60  |
| SECTOR 61  |
| SECTOR 62  |
| SECTOR 63  |
| SECTOR 64  |
| SECTOR 65  |
| SECTOR 66  |
| SECTOR 67  |
| SECTOR 68  |
| SECTOR 69  |
| SECTOR 70  |
| SECTOR 71  |
| SECTOR 72  |
| SECTOR 73  |
| SECTOR 74  |
| SECTOR 75  |
| SECTOR 76  |
| SECTOR 77  |
| SECTOR 78  |
| SECTOR 79  |
| SECTOR 80  |
| SECTOR 81  |
| SECTOR 82  |
| SECTOR 83  |
| SECTOR 84  |
| SECTOR 85  |
| SECTOR 86  |
| SECTOR 87  |
| SECTOR 88  |
| SECTOR 89  |
| SECTOR 90  |
| SECTOR 91  |
| SECTOR 92  |
| SECTOR 93  |
| SECTOR 94  |
| SECTOR 95  |
| SECTOR 96  |
| SECTOR 97  |
| SECTOR 98  |
| SECTOR 99  |
| SECTOR 100 |
| SECTOR 101 |
| SECTOR 102 |
| SECTOR 103 |
| SECTOR 104 |
| SECTOR 105 |
| SECTOR 106 |
| SECTOR 107 |
| SECTOR 108 |
| SECTOR 109 |
| SECTOR 110 |
| SECTOR 111 |
| SECTOR 112 |
| SECTOR 113 |
| SECTOR 114 |
| SECTOR 115 |
| SECTOR 116 |
| SECTOR 117 |
| SECTOR 118 |
| SECTOR 119 |
| SECTOR 120 |
| SECTOR 121 |
| SECTOR 122 |
| SECTOR 123 |
| SECTOR 124 |
| SECTOR 125 |
| SECTOR 126 |
| SECTOR 127 |
| SECTOR 128 |
| SECTOR 129 |
| SECTOR 130 |
| SECTOR 131 |
| SECTOR 132 |
| SECTOR 133 |
| SECTOR 134 |
| SECTOR 135 |
| SECTOR 136 |
| SECTOR 137 |
| SECTOR 138 |
| SECTOR 139 |
| SECTOR 140 |
| SECTOR 141 |
| SECTOR 142 |
| SECTOR 143 |
| SECTOR 144 |
| SECTOR 145 |
| SECTOR 146 |
| SECTOR 147 |
| SECTOR 148 |
| SECTOR 149 |
| SECTOR 150 |
| SECTOR 151 |
| SECTOR 152 |
| SECTOR 153 |
| SECTOR 154 |
| SECTOR 155 |
| SECTOR 156 |
| SECTOR 157 |
| SECTOR 158 |
| SECTOR 159 |
| SECTOR 160 |
| SECTOR 161 |
| SECTOR 162 |
| SECTOR 163 |
| SECTOR 164 |
| SECTOR 165 |
| SECTOR 166 |
| SECTOR 167 |
| SECTOR 168 |
| SECTOR 169 |
| SECTOR 170 |
| SECTOR 171 |
| SECTOR 172 |
| SECTOR 173 |
| SECTOR 174 |
| SECTOR 175 |
| SECTOR 176 |
| SECTOR 177 |
| SECTOR 178 |
| SECTOR 179 |
| SECTOR 180 |
| SECTOR 181 |
| SECTOR 182 |
| SECTOR 183 |
| SECTOR 184 |
| SECTOR 185 |
| SECTOR 186 |
| SECTOR 187 |
| SECTOR 188 |
| SECTOR 189 |
| SECTOR 190 |
| SECTOR 191 |
| SECTOR 192 |
| SECTOR 193 |
| SECTOR 194 |
| SECTOR 195 |
| SECTOR 196 |
| SECTOR 197 |
| SECTOR 198 |
| SECTOR 199 |
| SECTOR 200 |
| SECTOR 201 |
| SECTOR 202 |
| SECTOR 203 |
| SECTOR 204 |
| SECTOR 205 |
| SECTOR 206 |
| SECTOR 207 |
| SECTOR 208 |
| SECTOR 209 |
| SECTOR 210 |
| SECTOR 211 |
| SECTOR 212 |
| SECTOR 213 |
| SECTOR 214 |
| SECTOR 215 |
| SECTOR 216 |
| SECTOR 217 |
| SECTOR 218 |
| SECTOR 219 |
| SECTOR 220 |
| SECTOR 221 |
| SECTOR 222 |
| SECTOR 223 |
| SECTOR 224 |
| SECTOR 225 |
| SECTOR 226 |
| SECTOR 227 |
| SECTOR 228 |
| SECTOR 229 |
| SECTOR 230 |
| SECTOR 231 |
| SECTOR 232 |
| SECTOR 233 |
| SECTOR 234 |
| SECTOR 235 |
| SECTOR 236 |
| SECTOR 237 |
| SECTOR 238 |
| SECTOR 239 |
| SECTOR 240 |
| SECTOR 241 |
| SECTOR 242 |
| SECTOR 243 |
| SECTOR 244 |
| SECTOR 245 |
| SECTOR 246 |
| SECTOR 247 |
| SECTOR 248 |
| SECTOR 249 |
| SECTOR 250 |
| SECTOR 251 |
| SECTOR 252 |
| SECTOR 253 |
| SECTOR 254 |
| SECTOR 255 |
| SECTOR 256 |
| SECTOR 257 |
| SECTOR 258 |
| SECTOR 259 |
| SECTOR 260 |
| SECTOR 261 |
| SECTOR 262 |
| SECTOR 263 |
| SECTOR 264 |
| SECTOR 265 |
| SECTOR 266 |
| SECTOR 267 |
| SECTOR 268 |
| SECTOR 269 |
| SECTOR 270 |
| SECTOR 271 |
| SECTOR 272 |
| SECTOR 273 |
| SECTOR 274 |
| SECTOR 275 |
| SECTOR 276 |
| SECTOR 277 |
| SECTOR 278 |
| SECTOR 279 |
| SECTOR 280 |
| SECTOR 281 |
| SECTOR 282 |
| SECTOR 283 |
| SECTOR 284 |
| SECTOR 285 |
| SECTOR 286 |
| SECTOR 287 |
| SECTOR 288 |
| SECTOR 289 |
| SECTOR 290 |
| SECTOR 291 |
| SECTOR 292 |
| SECTOR 293 |
| SECTOR 294 |
| SECTOR 295 |
| SECTOR 296 |
| SECTOR 297 |
| SECTOR 298 |
| SECTOR 299 |
| SECTOR 300 |
| SECTOR 301 |
| SECTOR 302 |
| SECTOR 303 |
| SECTOR 304 |
| SECTOR 305 |
| SECTOR 306 |
| SECTOR 307 |
| SECTOR 308 |
| SECTOR 309 |
| SECTOR 310 |
| SECTOR 311 |
| SECTOR 312 |
| SECTOR 313 |
| SECTOR 314 |
| SECTOR 315 |
| SECTOR 316 |
| SECTOR 317 |
| SECTOR 318 |
| SECTOR 319 |
| SECTOR 320 |
| SECTOR 321 |
| SECTOR 322 |
| SECTOR 323 |
| SECTOR 324 |
| SECTOR 325 |
| SECTOR 326 |
| SECTOR 327 |
| SECTOR 328 |
| SECTOR 329 |
| SECTOR 330 |
| SECTOR 331 |
| SECTOR 332 |
| SECTOR 333 |
| SECTOR 334 |
| SECTOR 335 |
| SECTOR 336 |
| SECTOR 337 |
| SECTOR 338 |
| SECTOR 339 |
| SECTOR 340 |
| SECTOR 341 |
| SECTOR 342 |
| SECTOR 343 |
| SECTOR 344 |
| SECTOR 345 |
| SECTOR 346 |
| SECTOR 347 |
| SECTOR 348 |
| SECTOR 349 |
| SECTOR 350 |
| SECTOR 351 |
| SECTOR 352 |
| SECTOR 353 |
| SECTOR 354 |
| SECTOR 355 |
| SECTOR 356 |
| SECTOR 357 |
| SECTOR 358 |
| SECTOR 359 |
| SECTOR 360 |
| SECTOR 361 |
| SECTOR 362 |
| SECTOR 363 |
| SECTOR 364 |
| SECTOR 365 |
| SECTOR 366 |
| SECTOR 367 |
| SECTOR 368 |
| SECTOR 369 |
| SECTOR 370 |
| SECTOR 371 |
| SECTOR 372 |
| SECTOR 373 |
| SECTOR 374 |
| SECTOR 375 |
| SECTOR 376 |
| SECTOR 377 |
| SECTOR 378 |
| SECTOR 379 |
| SECTOR 380 |
| SECTOR 381 |
| SECTOR 382 |
| SECTOR 383 |
| SECTOR 384 |
| SECTOR 385 |
| SECTOR 386 |
| SECTOR 387 |
| SECTOR 388 |
| SECTOR 389 |
| SECTOR 390 |
| SECTOR 391 |
| SECTOR 392 |
| SECTOR 393 |
| SECTOR 394 |
| SECTOR 395 |
| SECTOR 396 |
| SECTOR 397 |
| SECTOR 398 |
| SECTOR 399 |
| SECTOR 400 |
| SECTOR 401 |
| SECTOR 402 |
| SECTOR 403 |
| SECTOR 404 |
| SECTOR 405 |
| SECTOR 406 |
| SECTOR 407 |
| SECTOR 408 |
| SECTOR 409 |
| SECTOR 410 |
| SECTOR 411 |
| SECTOR 412 |
| SECTOR 413 |
| SECTOR 414 |
| SECTOR 415 |
| SECTOR 416 |
| SECTOR 417 |
| SECTOR 418 |
| SECTOR 419 |
| SECTOR 420 |
| SECTOR 421 |
| SECTOR 422 |
| SECTOR 423 |
| SECTOR 424 |
| SECTOR 425 |
| SECTOR 426 |
| SECTOR 427 |
| SECTOR 428 |
| SECTOR 429 |
| SECTOR 430 |
| SECTOR 431 |
| SECTOR 432 |
| SECTOR 433 |
| SECTOR 434 |
| SECTOR 435 |
| SECTOR 436 |
| SECTOR 437 |
| SECTOR 438 |
| SECTOR 439 |
| SECTOR 440 |
| SECTOR 441 |
| SECTOR 442 |
| SECTOR 443 |
| SECTOR 444 |
| SECTOR 445 |
| SECTOR 446 |
| SECTOR 447 |
| SECTOR 448 |
| SECTOR 449 |
| SECTOR 450 |
| SECTOR 451 |
| SECTOR 452 |
| SECTOR 453 |
| SECTOR 454 |
| SECTOR 455 |
| SECTOR 456 |
| SECTOR 457 |
| SECTOR 458 |
| SECTOR 459 |
| SECTOR 460 |
| SECTOR 461 |
| SECTOR 462 |
| SECTOR 463 |
| SECTOR 464 |
| SECTOR 465 |
| SECTOR 466 |
| SECTOR 467 |
| SECTOR 468 |
| SECTOR 469 |
| SECTOR 470 |
| SECTOR 471 |
| SECTOR 472 |
| SECTOR 473 |
| SECTOR 474 |
| SECTOR 475 |
| SECTOR 476 |
| SECTOR 477 |
| SECTOR 478 |
| SECTOR 479 |
| SECTOR 480 |
| SECTOR 481 |
| SECTOR 482 |
| SECTOR 483 |
| SECTOR 484 |
| SECTOR 485 |
| SECTOR 486 |
| SECTOR 487 |
| SECTOR 488 |
| SECTOR 489 |
| SECTOR 490 |
| SECTOR 491 |
| SECTOR 492 |
| SECTOR 493 |
| SECTOR 494 |
| SECTOR 495 |
| SECTOR 496 |
| SECTOR 497 |
| SECTOR 498 |
| SECTOR 499 |
| SECTOR 500 |
| SECTOR 501 |
| SECTOR 502 |
| SECTOR 503 |
| SECTOR 504 |
| SECTOR 505 |
| SECTOR 506 |
| SECTOR 507 |
| SECTOR 508 |
| SECTOR 509 |
| SECTOR 510 |
| SECTOR 511 |
| SECTOR 512 |
| SECTOR 513 |
| SECTOR 514 |
| SECTOR 515 |
| SECTOR 516 |
| SECTOR 517 |
| SECTOR 518 |
| SECTOR 519 |
| SECTOR 520 |
| SECTOR 521 |
| SECTOR 522 |
| SECTOR 523 |
| SECTOR 524 |
| SECTOR 525 |
| SECTOR 526 |
| SECTOR 527 |
| SECTOR 528 |
| SECTOR 529 |
| SECTOR 530 |
| SECTOR 531 |
| SECTOR 532 |
| SECTOR 533 |
| SECTOR 534 |
| SECTOR 535 |
| SECTOR 536 |
| SECTOR 537 |
| SECTOR 538 |
| SECTOR 539 |
| SECTOR 540 |
| SECTOR 541 |
| SECTOR 542 |
| SECTOR 543 |
| SECTOR 544 |
| SECTOR 545 |
| SECTOR 546 |
| SECTOR 547 |
| SECTOR 548 |
| SECTOR 549 |
| SECTOR 550 |
| SECTOR 551 |
| SECTOR 552 |
| SECTOR 553 |
| SECTOR 554 |
| SECTOR 555 |
| SECTOR 556 |
| SECTOR 557 |
| SECTOR 558 |
| SECTOR 559 |
| SECTOR 560 |
| SECTOR 561 |
| SECTOR 562 |
| SECTOR 563 |
| SECTOR 564 |
| SECTOR 565 |
| SECTOR 566 |
| SECTOR 567 |
| SECTOR 568 |
| SECTOR 569 |
| SECTOR 570 |
| SECTOR 571 |
| SECTOR 572 |
| SECTOR 573 |
| SECTOR 574 |
| SECTOR 575 |
| SECTOR 576 |
| SECTOR 577 |
| SECTOR 578 |
| SECTOR 579 |
| SECTOR 580 |
| SECTOR 581 |
| SECTOR 582 |
| SECTOR 583 |
| SECTOR 584 |
| SECTOR 585 |
| SECTOR 586 |
| SECTOR 587 |
| SECTOR 588 |
| SECTOR 589 |
| SECTOR 590 |
| SECTOR 591 |
| SECTOR 592 |
| SECTOR 593 |
| SECTOR 594 |
| SECTOR 595 |
| SECTOR 596 |
| SECTOR 597 |
| SECTOR 598 |
| SECTOR 599 |
| SECTOR 600 |
| SECTOR 601 |
| SECTOR 602 |
| SECTOR 603 |
| SECTOR 604 |
| SECTOR 605 |
| SECTOR 606 |
| SECTOR 607 |
| SECTOR 608 |
| SECTOR 609 |
| SECTOR 610 |
| SECTOR 611 |
| SECTOR 612 |
| SECTOR 613 |
| SECTOR 614 |
| SECTOR 615 |
| SECTOR 616 |
| SECTOR 617 |
| SECTOR 618 |
| SECTOR 619 |
| SECTOR 620 |
| SECTOR 621 |
| SECTOR 622 |
| SECTOR 623 |
| SECTOR 624 |
| SECTOR 625 |
| SECTOR 626 |
| SECTOR 627 |
| SECTOR 628 |
| SECTOR 629 |
| SECTOR 630 |
| SECTOR 631 |
| SECTOR 632 |
| SECTOR 633 |
| SECTOR 634 |
| SECTOR 635 |
| SECTOR 636 |
| SECTOR 637 |
| SECTOR 638 |
| SECTOR 639 |
| SECTOR 640 |
| SECTOR 641 |
| SECTOR 642 |
| SECTOR 643 |
| SECTOR 644 |
| SECTOR 645 |
| SECTOR 646 |
| SECTOR 647 |
| SECTOR 648 |
| SECTOR 649 |
| SECTOR 650 |
| SECTOR 651 |
| SECTOR 652 |
| SECTOR 653 |
| SECTOR 654 |
| SECTOR 655 |
| SECTOR 656 |
| SECTOR 657 |
| SECTOR 658 |
| SECTOR 659 |
| SECTOR 660 |
| SECTOR 661 |
| SECTOR 662 |
| SECTOR 663 |
| SECTOR 664 |
| SECTOR 665 |
| SECTOR 666 |
| SECTOR 667 |
| SECTOR 668 |
| SECTOR 669 |
| SECTOR 670 |
| SECTOR 671 |
| SECTOR 672 |
| SECTOR 673 |
| SECTOR 674 |
| SECTOR 675 |
| SECTOR 676 |
| SECTOR 677 |
| SECTOR 678 |
| SECTOR 679 |
| SECTOR 680 |
| SECTOR 681 |
| SECTOR 682 |
| SECTOR 683 |
| SECTOR 684 |
| SECTOR 685 |
| SECTOR 686 |
| SECTOR 687 |
| SECTOR 688 |
| SECTOR 689 |
| SECTOR 690 |
| SECTOR 691 |
| SECTOR 692 |
| SECTOR 693 |
| SECTOR 694 |
| SECTOR 695 |
| SECTOR 696 |
| SECTOR 697 |
| SECTOR 698 |
| SECTOR 699 |
| SECTOR 700 |
| SECTOR 701 |
| SECTOR 702 |
| SECTOR 703 |
| SECTOR 704 |
| SECTOR 705 |
| SECTOR 706 |
| SECTOR 707 |
| SECTOR 708 |
| SECTOR 709 |
| SECTOR 710 |
| SECTOR 711 |
| SECTOR 712 |
| SECTOR 713 |
| SECTOR 714 |
| SECTOR 715 |
| SECTOR 716 |
| SECTOR 717 |
| SECTOR 718 |
| SECTOR 719 |
| SECTOR 720 |
| SECTOR 721 |
| SECTOR 722 |
| SECTOR 723 |
| SECTOR 724 |
| SECTOR 725 |
| SECTOR 726 |
| SECTOR 727 |
| SECTOR 728 |
| SECTOR 729 |
| SECTOR 730 |
| SECTOR 731 |
| SECTOR 732 |
| SECTOR 733 |
| SECTOR 734 |
| SECTOR 735 |
| SECTOR 736 |
| SECTOR 737 |
| SECTOR 738 |
| SECTOR 739 |
| SECTOR 740 |
| SECTOR 741 |
| SECTOR 742 |
| SECTOR 743 |
| SECTOR 744 |
| SECTOR 745 |
| SECTOR 746 |
| SECTOR 747 |
| SECTOR 748 |
| SECTOR 749 |
| SECTOR 750 |
| SECTOR 751 |
| SECTOR 752 |
| SECTOR 753 |
| SECTOR 754 |
| SECTOR 755 |
| SECTOR 756 |
| SECTOR 757 |
| SECTOR 758 |
| SECTOR 759 |
| SECTOR 760 |
| SECTOR 761 |
| SECTOR 762 |
| SECTOR 763 |
| SECTOR 764 |
| SECTOR 765 |
| SECTOR 766 |
| SECTOR 767 |
| SECTOR 768 |
| SECTOR 769 |
| SECTOR 770 |
| SECTOR 771 |
| SECTOR 772 |
| SECTOR 773 |
| SECTOR 774 |
| SECTOR 775 |
| SECTOR 776 |
| SECTOR 777 |
| SECTOR 778 |
| SECTOR 779 |
| SECTOR 780 |
| SECTOR 781 |



MAPA DE LA RED DE AGUA POTABLE - BAÑOS DE AGUA SANTA  
BIENIO 2024 - 2025



|                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL<br>DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA |
| GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL                         |
| UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS                                                 |
| MAPA DE RED DE AGUA POTABLE                                                   |
| FECHA: 24 DE NOVIEMBRE DE 2023                                                |

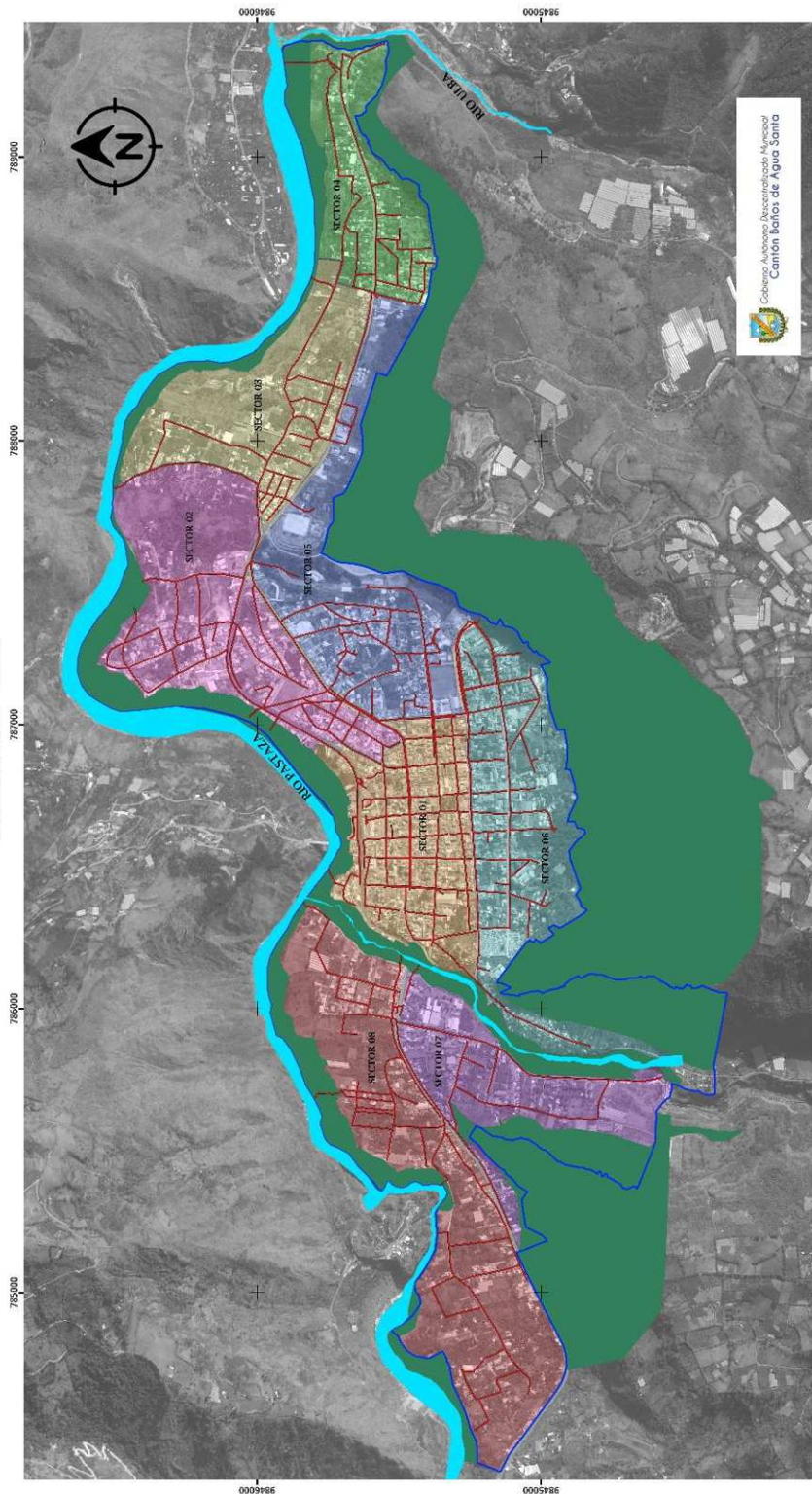


Escala Gráfica: 1:6.550  
0 0.3 0.6 0.8 km  
PROYECCIÓN: UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR (UTM)  
SISTEMA: WGS84 ZONA 17S  
DATUM: TRANSVERSAL DE MERCATOR  
DATUM HORIZONTAL: WORLD GEODESIC SYSTEM

| LEYENDA    |
|------------|
| SECTORES   |
| SECTOR 01  |
| SECTOR 02  |
| SECTOR 03  |
| SECTOR 04  |
| SECTOR 05  |
| SECTOR 06  |
| SECTOR 07  |
| SECTOR 08  |
| SECTOR 09  |
| SECTOR 10  |
| SECTOR 11  |
| SECTOR 12  |
| SECTOR 13  |
| SECTOR 14  |
| SECTOR 15  |
| SECTOR 16  |
| SECTOR 17  |
| SECTOR 18  |
| SECTOR 19  |
| SECTOR 20  |
| SECTOR 21  |
| SECTOR 22  |
| SECTOR 23  |
| SECTOR 24  |
| SECTOR 25  |
| SECTOR 26  |
| SECTOR 27  |
| SECTOR 28  |
| SECTOR 29  |
| SECTOR 30  |
| SECTOR 31  |
| SECTOR 32  |
| SECTOR 33  |
| SECTOR 34  |
| SECTOR 35  |
| SECTOR 36  |
| SECTOR 37  |
| SECTOR 38  |
| SECTOR 39  |
| SECTOR 40  |
| SECTOR 41  |
| SECTOR 42  |
| SECTOR 43  |
| SECTOR 44  |
| SECTOR 45  |
| SECTOR 46  |
| SECTOR 47  |
| SECTOR 48  |
| SECTOR 49  |
| SECTOR 50  |
| SECTOR 51  |
| SECTOR 52  |
| SECTOR 53  |
| SECTOR 54  |
| SECTOR 55  |
| SECTOR 56  |
| SECTOR 57  |
| SECTOR 58  |
| SECTOR 59  |
| SECTOR 60  |
| SECTOR 61  |
| SECTOR 62  |
| SECTOR 63  |
| SECTOR 64  |
| SECTOR 65  |
| SECTOR 66  |
| SECTOR 67  |
| SECTOR 68  |
| SECTOR 69  |
| SECTOR 70  |
| SECTOR 71  |
| SECTOR 72  |
| SECTOR 73  |
| SECTOR 74  |
| SECTOR 75  |
| SECTOR 76  |
| SECTOR 77  |
| SECTOR 78  |
| SECTOR 79  |
| SECTOR 80  |
| SECTOR 81  |
| SECTOR 82  |
| SECTOR 83  |
| SECTOR 84  |
| SECTOR 85  |
| SECTOR 86  |
| SECTOR 87  |
| SECTOR 88  |
| SECTOR 89  |
| SECTOR 90  |
| SECTOR 91  |
| SECTOR 92  |
| SECTOR 93  |
| SECTOR 94  |
| SECTOR 95  |
| SECTOR 96  |
| SECTOR 97  |
| SECTOR 98  |
| SECTOR 99  |
| SECTOR 100 |



**MAPA DE LA RED DE ALCANTARILLADO - BAÑOS DE AGUA SANTA  
BIENIO 2024 - 2025**

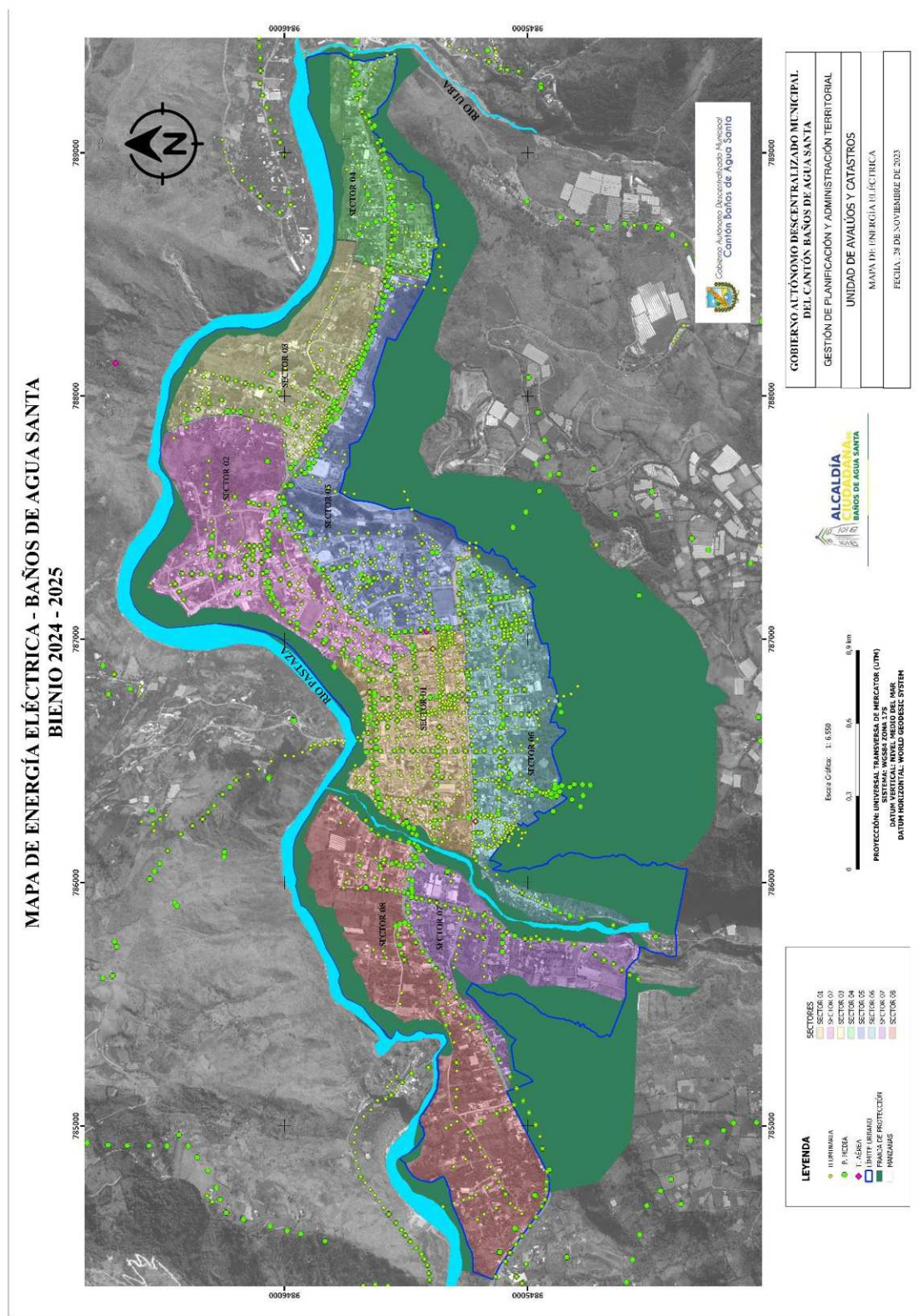


|                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL<br>DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA |
| GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL                         |
| UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS                                                 |
| MAPA DE RED DE ALCANTARILLADO                                                 |
| FECHA: 24 DE NOVIEMBRE DE 2023                                                |



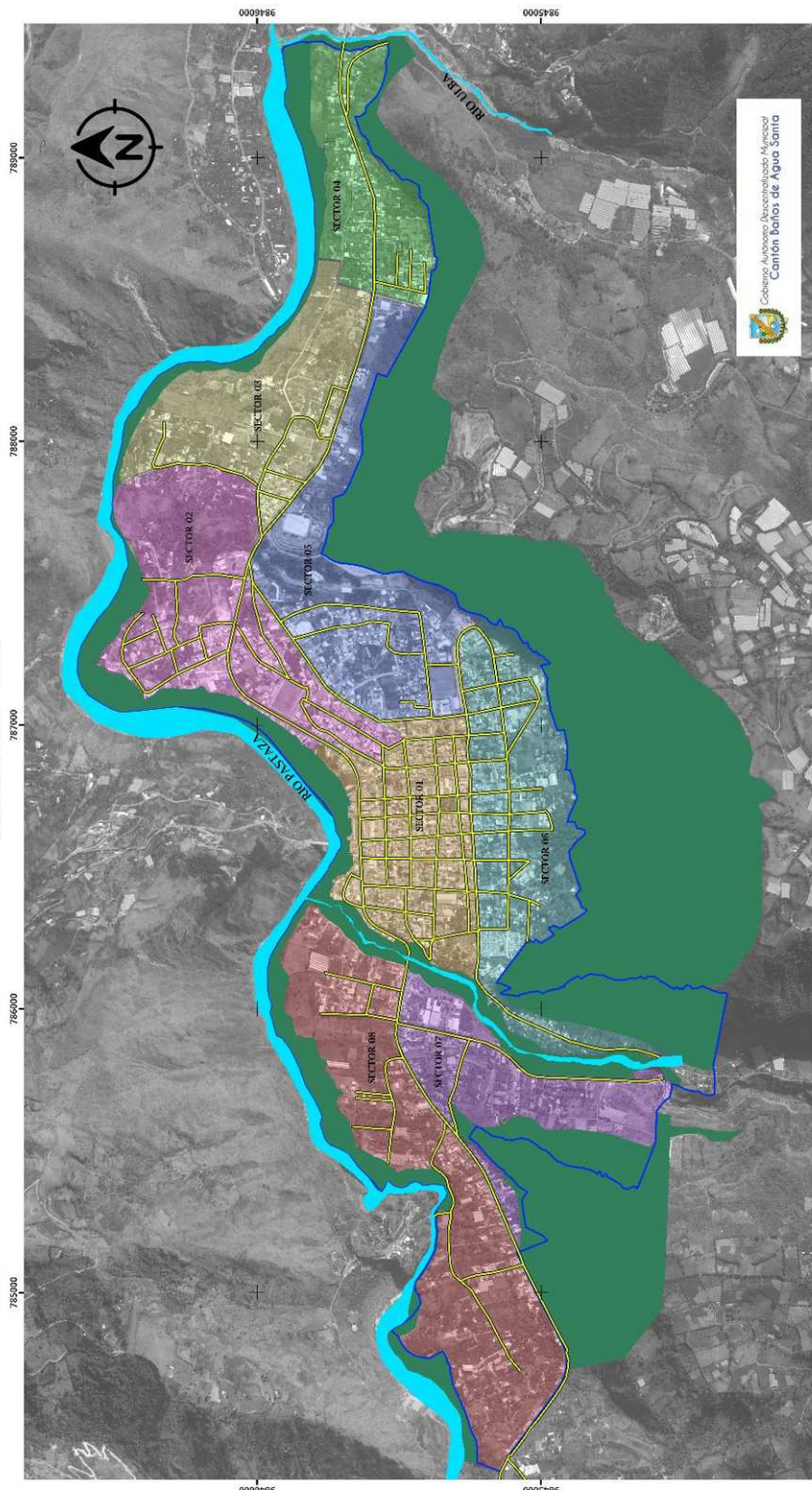
Escala Gráfica: 1: 6.550  
0 0,3 0,6 0,9 km  
PROYECCIÓN: UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR (UTM)  
SISTEMA: WGS84 ZONA 17S  
DATUM: TRANSVERSAL DE MERCATOR  
DATUM HORIZONTAL: WORLD GEODESIC SYSTEM

|                       |
|-----------------------|
| <b>LEYENDA</b>        |
| SECTORES              |
| SECTOR 01             |
| SECTOR 02             |
| SECTOR 03             |
| SECTOR 04             |
| SECTOR 05             |
| SECTOR 06             |
| SECTOR 07             |
| SECTOR 08             |
| RED DE ALCANTARILLADO |
| LÍMITE URBANO         |
| FRONTE DE PROTECCIÓN  |
| Parqueadero           |





MAPA DE RECOLECCIÓN DE BASURA - BAÑOS DE AGUA SANTA  
BIENIO 2024 - 2025

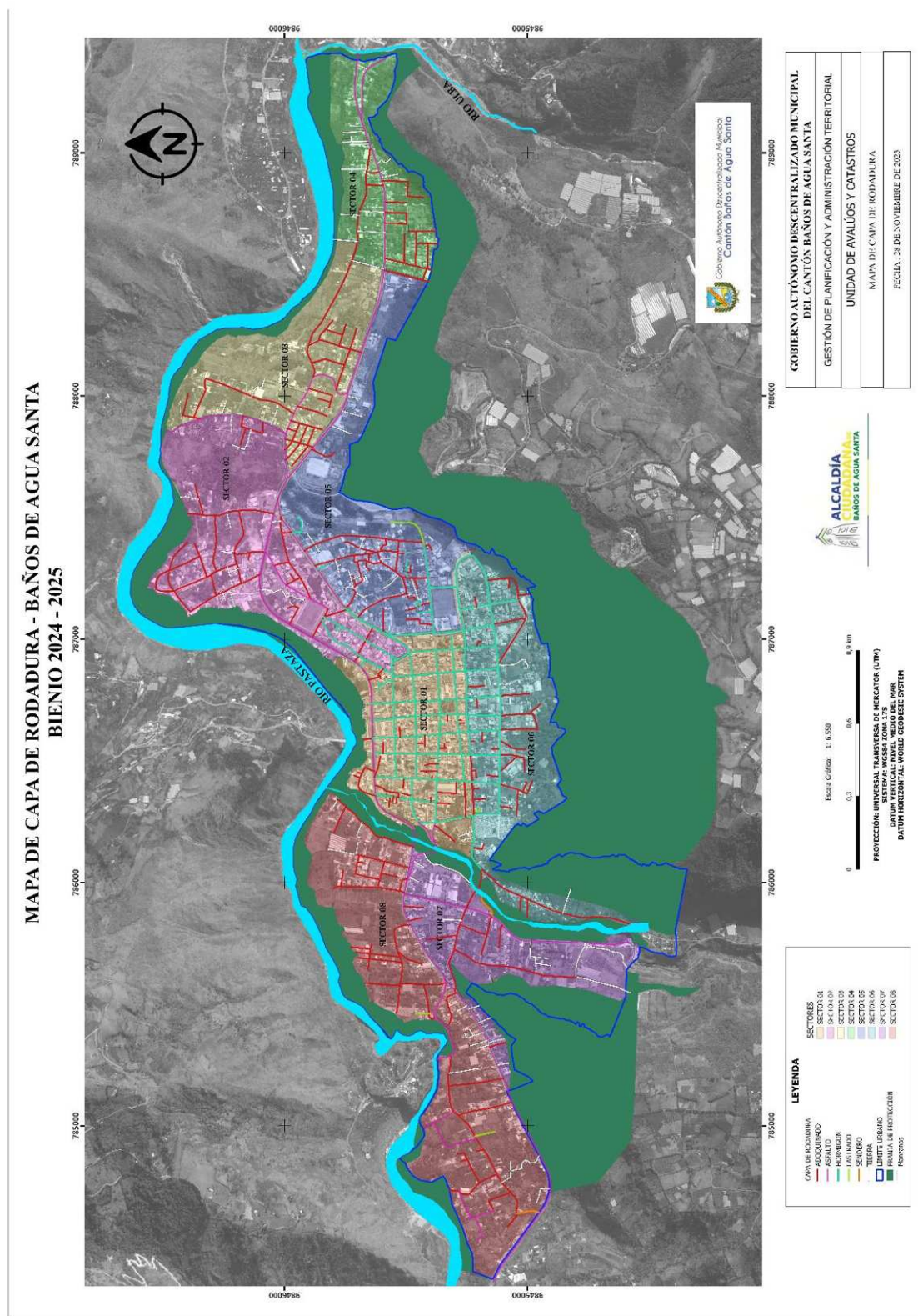


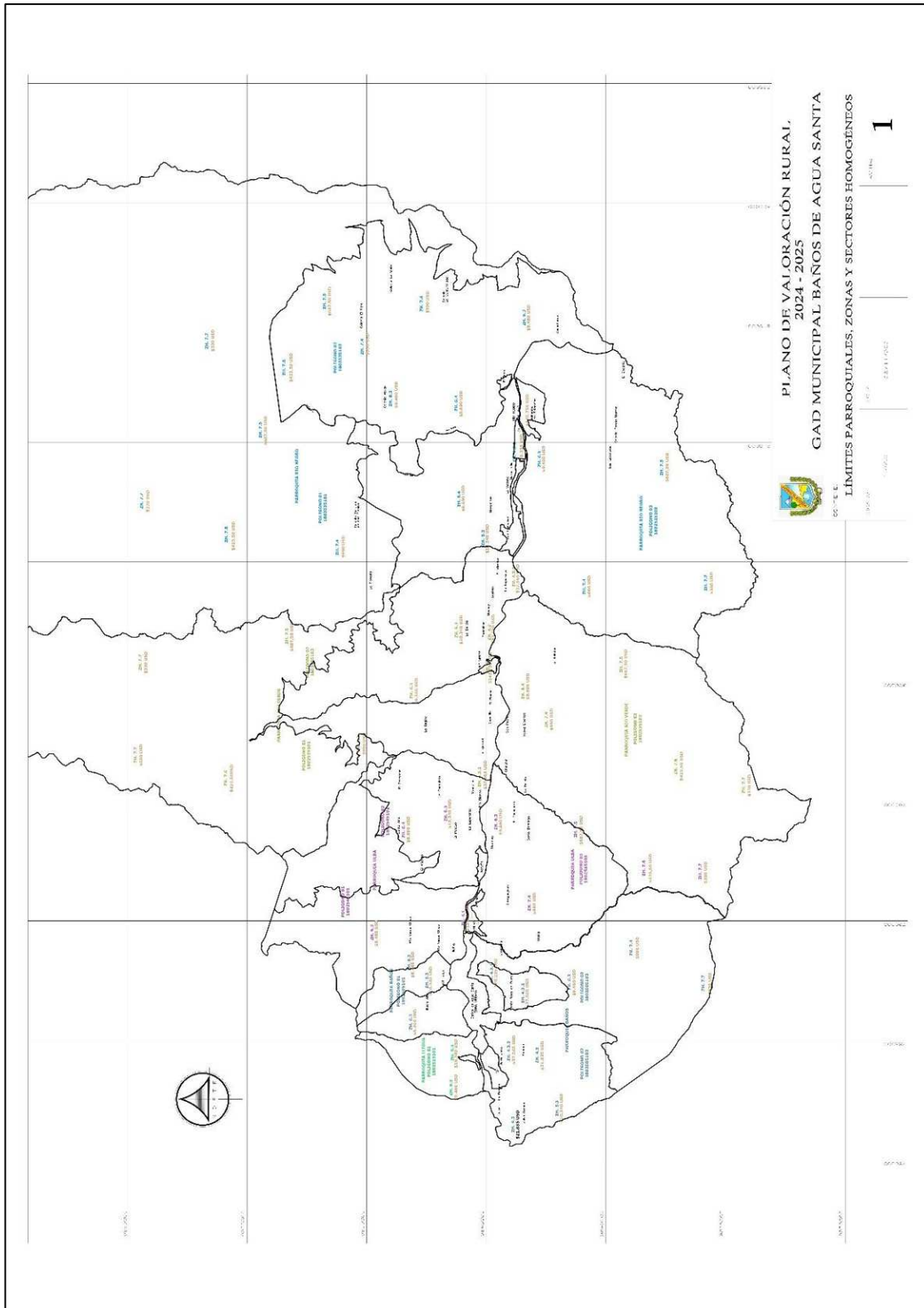
|                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------|
| GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL<br>DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA |
| GESTIÓN DE PLANIFICACIÓN Y ADMINISTRACIÓN TERRITORIAL                         |
| UNIDAD DE AVALÚOS Y CATASTROS                                                 |
| MAPA DE RECOLECCIÓN DE BASURA                                                 |
| FECHA: 28 DE NOVIEMBRE DE 2023                                                |



Escala Gráfica: 1:6.550  
0 0,3 0,6 0,9 km  
PROYECCIÓN UNIVERSAL TRANSVERSA DE MERCATOR (UTM)  
SISTEMA DE COORDENADAS UTM  
DATUM HORIZONTAL: WORLD GEODESIC SYSTEM

| LEYENDA               |
|-----------------------|
| RECOLECCIÓN DE BASURA |
| SECTORES              |
| SECTOR 01             |
| SECTOR 02             |
| SECTOR 03             |
| SECTOR 04             |
| SECTOR 05             |
| SECTOR 06             |
| SECTOR 07             |
| SECTOR 08             |
| SECTOR 09             |
| SECTOR 10             |







## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**Única.-** Deróguese la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023, publicada en el Registro Oficial – Edición Especial N° 1791 del 14 de diciembre del 2021.

## DISPOSICIÓN FINAL

**Única.** La presente la Ordenanza, entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Dado y suscrito en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, a los 30 días del mes de noviembre del 2023.

Mgs. Marlon Guevara Silva  
ALCALDE DEL CANTON

Abg. Lourdes Sánchez Haro  
SECRETARIA DE CONCEJO

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Baños de Agua Santa, diciembre 04 del 2023.  
**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa en sesiones, ordinaria realizada el jueves 26 de octubre del 2023 y ordinaria realizada el jueves 30 de noviembre del 2023, en primer y segundo debate respectivamente.

Lo certifico.

Abg. Lourdes Sánchez Haro  
SECRETARIA DE CONCEJO



**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.-** A los 04 días del mes de diciembre del 2023 a las 10h00.- Vistos: De conformidad con el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enviase tres ejemplares de la presente Ordenanza, ante el señor Alcalde para su sanción y promulgación.

Abg. Lourdes Sánchez Haro  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BAÑOS DE AGUA SANTA.-** A los cuatro días del mes de diciembre del 2023, a las 10H30.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y demás Leyes de la República. **SANCIONO** para que entre en vigencia, a cuyo efecto y de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización se publicará en el Registro Oficial, la gaceta oficial y el dominio web de la Institución.

Mgs. Marlon Guevara Silva  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**, el Mgs. Marlon Guevara Silva, Alcalde del Cantón Baños de Agua Santa.

Baños de Agua Santa, diciembre 04 del 2023.

Lo certifico.

Abg. Lourdes Sánchez Haro  
**SECRETARIA DE CONCEJO**