



EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, en ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, somete a consideración del Concejo Municipal el presente Proyecto de Ordenanza de Valoración de los Predios Urbanos y Rurales y de Determinación, Administración y Recaudación de los Impuestos Prediales del GADBAS que regirán en el Bienio 2026–2027.

La Constitución de la República del Ecuador, en sus artículos 240, 264 numerales 9 y 270, otorga a los Gobiernos Autónomos Descentralizados la facultad legislativa en el ámbito de sus competencias, entre ellas la formación y administración de catastros inmobiliarios, así como la generación de recursos propios que garanticen su sostenibilidad financiera, en concordancia, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en sus artículos 55, 57, 186, 491, 492, 494, 495 y siguientes, regula la competencia municipal para elaborar y mantener actualizados los catastros urbanos y rurales, así como para fijar y administrar los impuestos prediales.

Del mismo modo, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) establece el marco técnico para el levantamiento y mantenimiento del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, norma que obliga a los GAD municipales a realizar actualizaciones periódicas y permanentes de la información catastral en sus jurisdicciones.

La actualización de los avalúos catastrales constituye un proceso técnico-administrativo indispensable para reflejar el valor real de las propiedades urbanas y rurales dentro del territorio cantonal, garantizando equidad tributaria, transparencia en la gestión y suficiencia recaudatoria.

El presente proyecto se fundamenta en el estudio técnico elaborado por la Jefatura de Avalúos y Catastros, que determinó los nuevos planos de valoración del suelo y los rangos de valores para los impuestos prediales urbano y rural, conforme a los principios de *progresividad*, *proporcionalidad* y *generalidad* establecidos en la normativa tributaria ecuatoriana.

El proceso de valoración ha considerado factores objetivos tales como: la ubicación geográfica, uso del suelo, accesibilidad, infraestructura, topografía y las condiciones constructivas de cada predio, diferenciando entre zonas homogéneas urbanas y rurales. Estos elementos garantizan una determinación justa y actualizada del avalúo de los bienes inmuebles, ajustada a la realidad del mercado local.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 497 del COOTAD, los municipios deben revisar cada bienio los avalúos de los predios y el monto de los impuestos correspondientes, a fin de asegurar que la tributación predial refleje la evolución del valor de la propiedad y permita la planificación adecuada de las finanzas públicas municipales.



Esta actualización permitirá fortalecer la capacidad financiera del GAD Municipal de Baños de Agua Santa, con el fin de mantener y ampliar la cobertura de servicios públicos, ejecutar obras de infraestructura urbana y rural, y promover un desarrollo territorial sostenible y equilibrado.

La ordenanza propuesta mantiene los principios de *equidad y justicia tributaria*, al contemplar exoneraciones, rebajas y beneficios especiales para grupos vulnerables, como personas adultas mayores, personas con discapacidad, instituciones de asistencia social y predios localizados en polígonos de riesgo.

De igual modo, incorpora estímulos a la conservación ambiental y el uso sostenible del suelo, mediante exoneraciones a los predios que mantengan bosques primarios o promuevan la reforestación con especies nativas, en coherencia con las políticas ambientales nacionales y locales.

El presente proyecto de ordenanza constituye un instrumento jurídico, técnico y administrativo que viabiliza la aplicación justa y eficiente del impuesto predial en el cantón Baños de Agua Santa. Su aprobación permitirá contar con un catastro actualizado, fortalecer la autonomía fiscal municipal y asegurar una distribución equitativa de la carga tributaria conforme a la capacidad contributiva de los ciudadanos.

En virtud de lo expuesto, se somete a consideración del Concejo Municipal el Proyecto de Ordenanza de Valoración de los Predios Urbanos y Rurales y de Determinación, Administración y Recaudación de los Impuestos Prediales del GADBAS que regirán en el Bienio 2026–2027, a fin de garantizar una gestión financiera sostenible, responsable y acorde con los principios de buen gobierno.



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON BAÑOS DE AGUA SANTA.

Considerando:

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

Que, el artículo 264 numerales 2 y 9 de la Constitución atribuye a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la competencia exclusiva para planificar el desarrollo cantonal, regular y controlar el uso y ocupación del suelo en el territorio cantonal, así como Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 de la Constitución consagra 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. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) establece que: *"Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial"*;

Que, el artículo 55 del COOTAD establece que *"los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley. Literales b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; e, i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el artículo 57 del COOTAD, literal a, b; disponen que al Concejo Municipal le corresponde: *"a) 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; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor"*;

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales [...]"*;

Que, el Art. 186 del COOTAD establece la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que: *"Los gobiernos autónomos"*



descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías";

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

Que, el Art. 492 del COOTAD establece que: "*Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos*";

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

Que, sobre el avalúo de los predios el Art. 495 del COOTAD dispone: "*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... ". Esta misma disposición legal contiene los elementos que obligatoriamente se deben considerar para determinar el valor de la propiedad;*

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

Que, el artículo 504 del COOTAD establece sobre la banda impositiva en los predios urbanos que: "*Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal*". Así mismo respecto a la banda impositiva en los predios rurales, en el Art. 517 del COOTAD establece que: "*Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni*



superior al tres por mil (3×1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano";

Que, el artículo 68 del Código Tributario establece que: *"La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo"*, es decir, faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, el artículo 87 del mismo cuerpo legal menciona que: *"La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo. Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo con los elementos valorativos que rigieron a esa fecha"*;

Que, el artículo 88 ibídem establece: *"La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: 1. Por declaración del sujeto pasivo; 2. Por actuación de la administración; o, 3. De modo mixto"*;

Que, el artículo 150 ibídem establece los requisitos que deberían reunir los títulos de crédito emitidos por la autoridad competente;

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS 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.

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró los Planos de Valoración del Suelo de los predios urbanos y rurales; y, los cuadros que contienen los Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural, y;

Que, tras los deslaves suscitados el 15 de junio del 2024, la Secretaría Nacional de Gestión de Riesgos emitió los Informes Nro. SNGR-IASR-03-2024-036, de fecha 20 de junio del 2024, suscrito por Biron Rene Suqui Yauripoma, Técnico de Análisis de Riesgos, Dr. Iván Paredes Director Zonal, Nelson Guamán Maji, Coordinador Zonal; y el Informe Nro. SNGR-IASR-08-2024-030, de fecha 26 de junio del 2024, suscrito por Ing. Gabriel Solís, Analista de Riesgos y Ing. Alexis Guzmán, Analista de Riesgos, Ing. Luis Ávila, Director de Análisis de Riesgos aprobado por Ing. Daniel Sánchez, Subsecretario de Gestión de Información y Análisis de Riesgos; mediante los cuales, se emite los polígonos de riesgos en el sector Quilloturo y La Merced de la Parroquia de Río Verde, los mismo que ha sido observados e incluidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo 2023 – 2031 en el numeral 5.8.3 denominado Exoneración de Impuesto Predial para predios afectados por catástrofes naturales, señala: *“Cuando un predio, sea de clasificación urbana o rural, resulte afectado en más del 90% de su área total a causa de una catástrofe natural, el impuesto predial aplicable será del 0 %, sin que ello implique la modificación del avalúo catastral. Esta medida tiene como finalidad permitir que los propietarios afectados puedan acceder a programas de reubicación y asistencia habitacional. Una vez concluido el proceso de reubicación y compensación correspondiente, el predio afectado será dado de baja en el catastro municipal y pasará a ser propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado. Dicho terreno será destinado a áreas de protección contra riesgos o áreas de protección ecológica, conforme a la evaluación y dictamen técnico emitido por la Unidad de Gestión de Riesgos del GADBAS.*

Se deberá aprobar una ordenanza, por el concejo cantonal, en la cual se establezcan beneficio tributario para los predios que estén dentro de las áreas de Protección por



Riesgos.”, polígono que se encuentra plenamente definido en el PIT 45 está considerado como tratamiento territorial de Protección por Riesgos.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) dispone que los gobiernos autónomos descentralizados, en el ámbito de sus competencias, deben identificar, delimitar y regular los polígonos de riesgo para proteger la vida humana y mitigar los impactos generados por amenazas naturales o antrópicas;

Que, los predios que se encuentran ubicados dentro de polígonos de riesgo presentan restricciones de uso, limitaciones para edificación, disminución del valor económico y condiciones de vulnerabilidad, lo cual afecta directamente la capacidad de aprovechamiento del inmueble y, por consecuencia, la carga tributaria asociada;

Que, es deber del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal adoptar medidas de alivio tributario que garanticen la equidad fiscal y la justicia social, particularmente cuando la ocupación del predio se ve limitada por razones de seguridad pública y protección de la vida;

Que, con fechas 14, 17, 24, 27, 28 de octubre y 7,13 de noviembre del 2025 la Comisión de Planificación y Presupuesto conjuntamente con los técnicos de la Jefatura de Avalúos y Catastros determinaron los valores para el cálculo del impuesto predial Urbano y Rural que regirán en el Bienio 2026-2027

En ejercicio de la competencia y facultad normativa que le confiere los artículos 240 y 264, numerales 2 y 6 de la Constitución de la República, en concordancia con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) y 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Expide:

LA ORDENANZA DE VALORACION DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PEDIALES DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON BAÑOS DE AGUA SANTA QUE REGIRAN EN EL BIENIO 2026 -2027

CAPITULO I GENERALIDADES

Art. 1.- Objeto. - El objeto de la presente ordenanza es establecer las normas legales y técnicas para la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón Baños de Agua Santa; y fijar los nuevos avalúos, tarifas impositivas e impuestos prediales para todas las propiedades de esta jurisdicción, los mismos que regirán durante el bienio 2026-2027, determinados de conformidad con la ley.



Art. 2.- Principios. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el Bienio 2026-2027, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

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

- **Avalúo.** - Acción y efecto de valorar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.
- **Avalúo catastral.** - Valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).
- **Avalúo de la propiedad.** - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por la Jefatura de Avalúos y Catastros del GADBAS en aplicación del Art. 495 del COOTAD.
- **Cartografía.** - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.
- **Catastro.** - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica y geo referenciada de los predios, en una base de datos, integral e integrada, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo territorial.

- **Clave catastral.** - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.
- **ERP Cabildo.** - Sistema informático que automatiza la gestión catastral urbana y rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.
- **Factores de Corrección.** - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.



- **Lote.** - Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano o rural, asociado a una propiedad ya sea jurídica o natural, delimitada generalmente por vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se reconoce como lote los términos: terreno, suelo, solar.
- **Manzana.**- Es el Espacio geográfico donde se agrupa un conjunto de lotes con o sin construcción los cuales se encuentran delimitados por espacio público.
- **Predio.** - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.
- **Sector.** - Espacio geográfico que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.
- **Sistema catastral.** - Es un conjunto de procedimientos, recursos, herramientas, datos y descripciones que definen la propiedad territorial y configuran los catastros inmobiliarios.

El objeto de los sistemas catastrales consiste en gestionar el inventario de la información catastral y el padrón de los propietarios o poseedores de predios, determinar el valor de la propiedad, estructurar procesos automatizados de información catastral, y administrar el uso de la información de la propiedad respecto a la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

- **Zona valorativa.** - Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.
- **Zonas Homogéneas (ZH).**- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Art. 4.- Dominio del bien inmueble. - Es el poder directo e inmediato sobre un objeto o bien, por la que se atribuye a su titular la capacidad de disponer del mismo, sin más limitaciones que las que imponga la ley.

Art. 5.- Codificación catastral. - La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral del GADBAS.

Su estructura observa el 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 que en Tungurahua corresponde al dígito 18; dos para la identificación CANTONAL que en este caso es



el dígito 02 y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA o RURAL, la parroquia urbana La Matriz con el código 50, y la codificación de las parroquias rurales se establece: Ligua código 51; Río Negro código 52, Río Verde código 53 y Ulba código 54.

En el área urbana la clave catastral se conforma a continuación por ocho dígitos numéricos de los cuales dos son para la identificación del SECTOR, tres para la identificación de la MANZANA y tres para la identificación del PREDIO.

En el área rural al código se agregan ocho dígitos numéricos de los cuales dos son para la identificación del POLIGONO O SECTOR y seis para la identificación del PREDIO.

La clave catastral será de nueve dígitos adicionales para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

Art. 6.- Levantamiento predial. - Es el procedimiento mediante el cual se realiza el inventario in situ de los predios urbanos y rurales que conforman el cantón Baños de Agua Santa; la Jefatura de Avalúos y Catastros es la encargada de elaborar la ficha catastral que determina las variables a ser ingresadas en el sistema catastral.

Estas variables abordan las características mínimas de los predios, las mismas que permiten establecer objetivamente el hecho generador; y son las siguientes:

- 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. 7.- Valor del predio. - Para establecer el valor de los predios se considerarán de forma obligatoria, los siguientes elementos:

1. **El valor del suelo** que es el precio unitario del suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.
2. **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,



3. **El valor de reposición** que es la cantidad que se necesitaría para reponer o reconstruir una edificación o reparar los daños con materiales de la misma clase y calidad, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art.- 8.- Valor de reposición. - El GADBAS establece como medio de aplicación para la reposición en el establecimiento del impuesto urbano y rural los factores de depreciación remitidos por la AME.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapiál
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
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,40	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	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

Fuente AME



CAPITULO II

CATASTRO URBANO

SECCION I

VALORACIÓN DEL SUELO URBANO

Art. 9.- Determinación del valor por metro cuadrado. - Para determinar el valor de la propiedad de los bienes inmuebles urbanos y establecer el valor por metro cuadrado de terreno, se tomará como referencia el valor de mercado, esto es oferta y demanda, producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles de condiciones similares u homogéneas.

Este valor comercial o de mercado servirá de base para determinar el avalúo en una manzana o en un polígono, lo que dará como resultado el mapa de precios del catastro urbano, que es parte integrante de esta ordenanza (anexo 1) así también lo descrito en el siguiente cuadro:

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2026

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.		
COBERTURA	100.00	100.00	100.00	97.33	100.00	98.96	100.00	100.00	99.54	52
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	2.67	0.00	1.04	0.00	0.00	0.46	
COBERTURA	100.00	100.00	90.63	94.97	97.63	99.19	100.00	100.00	97.80	33
DEFICIT	0.00	0.00	9.37	5.03	2.37	0.81	0.00	0.00	2.20	
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	
COBERTURA	83.42	87.79	88.33	86.08	95.54	87.32	80.36	100.00	88.61	23
DEFICIT	16.58	12.21	11.67	13.92	4.46	12.68	19.64	0.00	11.40	
COBERTURA	99.06	78.36	91.57	87.39	71.79	68.87	55.69	100.00	81.59	15
DEFICIT	0.94	21.64	8.43	12.61	28.21	31.13	44.31	0.00	18.41	
COBERTURA	77.08	75.65	79.05	78.99	50.00	40.82	28.36	100.00	66.24	31
DEFICIT	22.92	24.35	20.95	21.01	50.00	59.18	71.64	0.00	33.76	
COBERTURA	91.98	74.88	60.00	94.79	36.36	22.73	39.27	100.00	65.00	18
DEFICIT	8.02	25.12	40.00	5.21	63.64	77.27	60.73	0.00	35.00	
COBERTURA	74.52	88.88	60.00	93.44	6.38	7.14	4.34	63.43	49.77	25
DEFICIT	25.48	11.12	40.00	6.56	93.62	92.86	95.66	36.57	50.23	
COBERTURA	90.21	88.00	81.59	90.04	67.95	64.05	63.50	95.43	80.10	224
DEFICIT	9.79	12.01	18.41	9.96	32.05	35.95	36.50	4.57	19.90	100%

A partir de la identificación de este valor, se realiza la individualización de los avalúos aplicando los factores de corrección que permiten apreciar o depreciar los predios, conforme cada particularidad.



**VALOR POR METRO CUADRADO (M²) DEL TERRENO DEL CATASTRO
PARA EL BIENIO 2026 -2027
PRECIOS POR EJES COMERCIALES**

No.	VIA	DESDE	HASTA	VALOR (USD)
EJE 1	Ambato	Pastaza	12 de Noviembre	924,00
EJE 2	Eloy Alfaro	Luis A. Martínez	Eugenio Espejo	955,50
EJE 3	Pedro Vicente Maldonado	Luis A. Martínez	Av. De las Amazonas	660,00
EJE 4	Oriente	Pastaza	Pablo A. Suárez	660,00
EJE 5	Vicente Rocafuerte	Oscar Efrén Reyes	12 de Noviembre	660,00
EJE 6	Luis A. Martínez	Oscar Efrén Reyes	Hasta las Nuevas Termas de la Virgen	495,00
EJE 7	Eugenio Espejo	Pastaza	16 de Diciembre	495,00
EJE 8	Thomas Halflants	Luis A. Martínez	Av. De Las Amazonas	660,00
EJE 9	Av. De Las Amazonas	Pastaza	Julio Cañar	330,00
EJE 10	16 de Diciembre	Luis A. Martínez	Eugenio Espejo	550,00
EJE 11	Oscar Efrén Reyes	Luis A. Martínez	Av. De las Amazonas	495,00
EJE 12	12 de Noviembre	Luis A. Martínez	Oriente	600,00

PRECIOS POR SECTORES HOMOGENEOS

SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2
SH1	9,8	955,50	9,1	150,00
SH2	8,9	660,00	7,8	80,00
SH3	9,1	380,00	7,9	65,00
SH4	7,8	350,00	6,8	75,00
SH5	6,5	660,00	5,9	80,00
SH6	4,9	495,00	3,8	60,00
SH7	3,9	235,00	2,8	50,00
SH8	2,6	200,00	1,7	45,00



Art. 10.- Factores de corrección del valor del suelo. - Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas de Baños de Agua Santa, se tomará el valor unitario base (valor por metro cuadrado) multiplicado por el área de cada lote, y posteriormente se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste: frente, fondo o profundidad, forma, tamaño y esquina.

Además, se deducirán los valores por los siguientes factores de aumento o reducción:

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
2.- TOPOGRAFICOS	COEFICIENTE
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a 0.95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a 0.88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.-VIAS	COEFICIENTE 1.0 a 0.88
ADOQUIN	
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	
ASEO DE CALLES	

Art. 11.- Cálculo del avalúo final del terreno. - Para el cálculo del valor final del terreno se aplica la siguiente fórmula:

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

SECCION II VALORACION DE LA CONSTRUCCION URBANA

Art. 12.- Método de valoración de las construcciones. - Para valorar la construcción se utilizará 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.

FACTORES DE EDIFICACION DEL PREDIO

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras							
No Tiene	0,0000	Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarias	
Hormigón Armado	2,1000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Pilotes	1,4130	Madera Común	0,2150	Madera Común	0,4360	Pozo Ciego	0,1080
Hierro	1,2088	Caña	0,0755	Caña	0,1610	Canalización Aguas Se	0,0617
Madera Común	0,7607	Madera Fina	1,4230	Madera Fina	2,4638	Canalización Aguas Llu	0,0617
Caña	0,4779	Arena-Cemento (Cem)	0,3369	Arena-Cemento	0,2747	Canalización Combinada	0,1022
Madera Fina	0,5300	Tierra	0,0000	Tierra	0,1588		
Bloque	0,4809	Mármol	2,4680	Grafiado	0,0000	Baños	
Ladrillo	0,4809	Marmetón (Terrazo)	1,0069	Champiado	0,4040	No tiene	0,0000
Piedra	0,5301	Marmolina	1,3375	Fibro Cemento	0,6630	Letrina	0,0939
Adobe	0,4809	Baldosa Cemento	0,4930	Fibra Sintética	1,1571	Baño Común	0,1028
Tapial	0,4809	Baldosa Cerámica	0,6145	Estuco	0,6552	Medio Baño	0,0974
		Parquet	0,6411			Un Baño	0,1595
		Vinyl	0,4837	Cubierta		Dos Baños	0,3189
		Duela	0,5824	No Tiene	0,0000	Tres Baños	0,4784
Vigas y Cadenas		Tablon / Gress	0,6411	Arena-Cemento	0,3079	Cuatro Baños	0,6378
No tiene	0,0000	Tabla	0,3202	Baldosa Cerámica	0,5455	+ de 4 Baños	0,8859
Hormigón Armado	0,4097	Azulejo	0,6490	Azulejo	0,6490	Eléctricas	
Hierro	0,4290	Cemento Alisado	0,3369	Fibro Cemento	0,4328	No tiene	0,0000
Madera Común	0,2930			Teja Común	0,7837	Alambre Exterior	0,2456
Caña	0,1153	Revestimiento Interior		Teja Vidriada	1,2289	Tubería Exterior	0,2921
Madera Fina	0,6170	No tiene	0,0000	Zinc	0,2779	Empotradas	0,3115
		Madera Común	1,4448	Poliétileno	0,8165		
Entre Pisos		Caña	0,3795	Domos / Traslúcido	0,8165		
No Tiene	0,0000	Madera Fina	3,6779	Ruberoy	0,8165		
Hormigón Armado(Lo	0,3979	Arena-Cemento (Enluc	0,3914	Paja-Hojas	0,2123		
Hierro	0,2457	Tierra	0,2371	Cady	0,1170		
Madera Común	0,1590	Mármol	2,9950	Tejuelo	0,4055		
Caña	0,1435	Marmetón	2,1150				
Madera Fina	0,4220	Marmolina	1,2350	Puertas			
Madera y Ladrillo	0,2227	Baldosa Cemento	0,6675	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	0,1522	Baldosa Cerámica	1,2240	Madera Común	0,5230		
Bóveda de Piedra	0,6406	Azulejo	2,3363	Caña	0,0150		
		Grafiado	1,1221	Madera Fina	0,8215		
Paredes		Champiado	0,6340	Aluminio	1,1818		
No tiene	0,0000	Piedra o Ladrillo Horn	2,9564	Enrollable	0,7048		
Hormigón Armado	0,9314	Revestimiento Exterior		Hierro-Madera	0,0655		
Madera Común	1,0298	No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3643	Madera Común	0,8251	Tol Hierro	0,4621		
Madera Fina	1,3247	Madera Fina	0,6778	Ventanas			
Bloque	0,8910	Arena-Cemento (Enluc	0,1818	No tiene	0,0000		
Ladrillo	1,2306	Tierra	0,1537	Hierro	0,4924		
Piedra	0,6847	Mármol	1,1921	Madera Común	0,2187		
Adobe	0,5067	Marmetón	1,1921	Madera Fina	0,5751		
Tapial	0,5130	Marmolina	1,1921	Aluminio	0,9361		
Bahareque	0,5003	Baldosa Cemento	0,2227	Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	Baldosa Cerámica	0,4060	Hierro-Madera	1,0000		
		Grafiado	0,5225	Madera Malla	0,1443		
Escalera		Champiado	0,2086	Cubre Ventanas			
No Tiene	0,0000	Aluminio	2,4915	No tiene	0,0000		
Hormigón Armado	0,0426	Piedra o Ladrillo Horn	0,7072	Hierro	0,2991		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Cemento Alisado	2,1080	Madera Común	0,3539		
Hormigón Simple	0,0093	Revestimiento Escalera		Caña	0,0000		
Hierro	0,0361	No tiene	0,0000	Madera Fina	0,7655		
Madera Común	0,0341	Madera Común	0,0241	Aluminio	0,4135		
Caña	0,0251	Caña	0,0150	Enrollable	0,4551		
Madera Fina	0,0890	Madera Fina	0,0613	Madera Malla	0,0210		
Ladrillo	0,0182	Arena-Cemento	0,0070	Closets			
Piedra	0,0101	Tierra	0,0040	No tiene	0,0000		
		Mármol	0,0619	Madera Común	0,4749		
Cubierta		Marmetón	0,0619	Madera Fina	0,8692		
No Tiene	0,0000	Marmolina	0,0619	Aluminio	0,7758		
Hormigón Armado (Lo	1,8795	Baldosa Cemento	0,0124	Tol Hierro	1,3951		
Hierro (Vigas Metálica:	1,1606	Baldosa Cerámica	0,0623				
Estereoestructura	11,8422	Grafiado	0,3531				
Madera Común	0,5114	Champiado	0,3531				
Caña	0,2130	Piedra o Ladrillo horn	0,0493				
Madera Fina	1,0241						



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.

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.

Art. 13.- Factores de corrección de la construcción. - Para corregir el valor de la edificación y llegar a la individualización del avalúo de las construcciones, se aplican varios factores que son establecidos internacionalmente y que deberán aplicarse para los predios urbanos del cantón Baños de Agua Santa.

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.

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

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS 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. 14.- Avalúo Total Del Predio Urbano. - El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total de la tierra y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir al interior del mismo, más otras inversiones adicionales en caso de tenerlo.

CAPITULO III CATASTRO RURAL VALORACIÓN DEL SUELO RURAL

Art. 15.- Elementos de valoración de los predios rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 16.- De la actualización del avalúo de los predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad.

Art. 17.- Valor del suelo rural. - Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

Art. 18.- Determinación del valor por Hectárea. - El valor del suelo rural se determina por:

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.

**TABLA RESUMEN DE SECTORES HOMOGÉNEOS EN EL AREA RURAL DEL CANTON
BAÑOS DE AGUA SANTA**

SECTOR HOMOGENEO	BIENIO 2025 -2026							
	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	1.240.800,00	1.034.000,00	827.200,00	723.800,00	620.400,00	517.000,00	413.600,00	310.200,00
SH 2.1	504.706,32	435.655,00	371.918,67	324.083,75	265.662,42	201.882,53	148.776,18	100.941,26
SH 2.11	715.037,79	617.210,00	526.912,18	459.142,52	376.374,66	286.015,11	210.777,22	143.007,56
SH 3	384.072,61	345.278,01	302.610,00	259.941,99	217.243,72	155.178,41	116.383,81	77.589,20
SH 3.1	334.522,78	300.388,89	266.255,00	228.713,05	191.144,46	119.468,62	81.926,66	44.384,71
SH 4.1	223.332,73	197.462,10	171.606,05	145.750,00	119.893,95	94.037,90	68.167,28	42.311,23
SH 4.2	128.100,28	113.261,28	98.430,64	83.600,00	68.769,36	53.938,72	39.099,72	24.269,08
SH 4.3	33.457,77	29.582,06	25.708,53	21.835,00	17.961,47	14.087,94	10.212,23	6.338,70
SH 4.31	107.621,09	95.154,38	82.694,69	70.235,00	57.775,31	45.315,62	32.848,91	20.389,22
SH 4.32	57.560,85	50.893,06	44.229,03	37.565,00	30.900,97	24.236,94	17.569,15	10.905,12
SH 5.3	17.672,09	16.732,19	14.664,19	12.219,81	10.340,00	8.460,19	5.264,09	3.384,28
SH 6.3	19.760,99	17.448,02	16.397,02	14.084,99	11.772,02	9.460,00	5.886,01	3.153,02
SH 6.4	20.421,50	18.683,50	16.945,50	14.555,75	11.948,75	8.690,00	5.648,50	3.041,50
SH 7.4	3.877,53	3.671,22	3.217,50	2.763,78	2.268,78	1.443,72	990,00	536,28
SH 7.5	2.807,27	2.520,86	2.234,38	1.919,29	1.604,14	1.002,58	687,50	372,42
SH 7.6	1.729,28	1.552,85	1.376,38	1.182,28	988,15	617,59	423,50	229,41
SH 7.7	1.551,65	1.393,35	1.235,00	1.060,85	886,65	554,15	380,00	205,85



Además, se consideran los 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;
- **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 agrológicas;
- **Servicios básicos:** electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

Como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1.- FORMA DEL PREDIO 1.00 a 0.98

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

0.0000 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 0.98 a 0.96
LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 a 0.96
EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO

Art. 19.- Avalúo Total del Predio Rural.- El valor individual del terreno rural 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 rural de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:



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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Art. 20.- Método de valoración de las construcciones. Se considera el mismo: concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en esta ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad Urbana.

CAPITULO IV DEL IMPUESTO PREDIAL

SECCION I DEFINICIONES GENERALES

Art. 21.- Objeto del impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios de predios urbanos y los propietarios o poseionarios de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Baños de Agua Santa.

Art. 22.- Hecho generador. - El hecho generador del impuesto predial es la propiedad de predios urbanos y la propiedad o posesión de predios rurales ubicados dentro del cantón Baños de Agua Santa. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

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

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



Art. 23.- Sujeto activo. - De conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD, el sujeto activo de los impuestos prediales señalados en la presente Ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa y, por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de la Dirección Financiera y la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Art. 24.- Sujetos pasivos.- Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables, sean dueños o poseedores, de asumir 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 Arts. 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Baños de Agua Santa.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a. El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente;
- b. En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario;
- c. Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios



- judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
 7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
 8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios urbanos y rurales, adeudado por el causante.
 9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos y rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
 10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado el dominio o posesión de los mismos y que consten como bienes mostrencos o vacantes.

SECCION II VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL

Art. 25.- 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. 26.- Determinación del impuesto predial urbano. - De acuerdo a lo previsto en el Art. 504 del COOTAD, a efectos de determinar la cuantía del impuesto predial urbano que estará vigente durante el bienio 2026 - 2027, se aplicará la siguiente banda impositiva:

Al valor de la propiedad urbana (para avalúos individuales o acumulados), se aplicará como tarifa base el cero coma noventa y cuatro por mil (0,94 x 1.000) sobre la base imponible.

Art. 27.- Determinación del impuesto predial rural. - De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 517 del COOTAD, para el bienio 2026-2027 a efectos de determinar la cuantía el impuesto predial rural se considerarán la siguiente tarifa:

Al valor de la propiedad rural (para avalúos individuales o acumulados), se aplicará como tarifa base del cero coma noventa y cuatro por mil (0,94 x 1.000) sobre la base imponible.

Art. 28.- Determinación de impuesto urbano y rural en predios dentro de polígonos de riesgos.- Para predios que se encuentren dentro de un polígono de riegos, debidamente declarado por la entidad competente, y establecido en el PUGS Cantonal vigente, a efectos de determinar la cuantía del impuesto predial se estable la



banda impositiva del cero coma treinta por mil (0,30 x 1.000) sobre la base imponible.

Art. 29.- Valor catastral de propietarios de varios predios.- En la determinación del impuesto predial urbano, cuando un propietario registre a su nombre varios predios dentro del cantón Baños de Agua Santa, 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.

Art. 30.- Valor Imponible.- En la determinación del impuesto predial rural cuando un propietario o poseionario registre varios predios dentro del cantón Baños de Agua Santa, para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 31.- Tributación de predios en condominio o copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Dirección Financiera y la enmienda procederá de conformidad con los artículos 506 y 519 del COOTAD, respectivamente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

SECCION III TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL

Art. 32.- Contribución a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual estará sujeto a la normativa vigente existente para el efecto.

Art. 33.- Tasa por servicios técnicos y administrativos.- El valor de esta tasa anual estará sujeto a la ordenanza existente para el efecto.

Art. 34.- Impuesto anual adicional a propietarios de predios no edificados o de construcciones obsoletas en zonas urbanas.- Los propietarios de predios no edificados y de construcciones obsoletas, ubicados en zonas urbanas, pagarán un



impuesto adicional equivalente al dos por mil (2 x 1000) del avalúo, de acuerdo a las regulaciones previstas en el Art. 507 del COOTAD.

CAPITULO V **EXENCIONES DE IMPUESTOS**

Art. 35.- Predios y bienes exentos.- Están exentos del pago de impuesto predial las siguientes propiedades:

Predios Urbanos

- a) Los predios unifamiliares urbano con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.
Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Predios Rurales

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



- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

Art. 36.- Exenciones temporales.- Los predios urbanos gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil (\$48000) dólares;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 37.- Deducciones. – Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible del impuesto predial rural, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:



- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres (3) años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufiere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento (20%) del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

Art. 38.- Deducciones por minusvalía.- Los predios que se vean afectados por eventos naturales de riesgo, tendrán derecho a la deducción de la minusvalía causada por el riesgo según la siguiente tabla:

FACTORES POR RIESGO	
TIPO DE RIESGO	COEFICIENTE
DESLAVES	0,7000
HUNDIMIENTOS	0,7000
VOLCANICO	0,7000
CONTAMINACION	0,7000
HELADA	0,7000
INUNDACIONES	0,7000
VIENTOS	0,7000
NINGUNA	1,0000



Art. 39.- Solicitud de deducciones o rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la contribuyente dirigida a la Dirección Financiera Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato del Salario Básico Unificado (en adelante SBU) que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del título de crédito.

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

Art. 40.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

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

Cuando el valor de la propiedad rural sea superior a las quinientas (500) SBU, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

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

- b. Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación;
- c. Las personas con discapacidad o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago neto del título de predios urbanos.

Esta exención se aplicará sobre un solo inmueble con un avalúo máximo de quinientos (500) SBU del trabajador en general. En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente.



CAPITULO VI ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 41.- Notificación de avalúos.- El GADBAS realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación del avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Jefatura de Avalúos y Catastros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 42.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales generados y actualizados por la Jefatura de Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Jefatura de Rentas, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el/la Directora/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario.

Art. 43.- Custodia de los títulos de crédito.- Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el/a Jefe/a del Departamento de Rentas comunicará al Director/a Financiero/a, y éste a su vez de inmediato al Tesorero/a del GADBAS para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado del catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director o Directora Financiera y el Jefe o Jefa de Rentas.

Art. 44.- Recaudación tributaria.- Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GADBAS les notifique esta obligación.

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



En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

Art. 45.- Pago de los impuestos.- Los impuestos prediales urbanos y rurales se realizarán de la siguiente manera:

- a) El pago del **impuesto urbano** que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto predial, de conformidad con la escala siguiente:

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 1 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 1 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 01 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 diez por ciento (10%) de recargo sobre el impuesto predial, de conformidad con el COOTAD.

- b) El pago del **impuesto rural** se lo realizará con una sola emisión, que deberá ser cancelada entre enero a diciembre, sin descuento ni recargo alguno.

Los impuestos prediales urbanos y rurales vencido el año fiscal, se recaudarán más los intereses correspondientes por la mora, mediante el procedimiento coactivo.

Art. 46.- 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. 47.- Intereses por mora tributaria.- A partir de su vencimiento, el impuesto predial y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario reformado mediante Ley reformativa para la equidad tributaria en el Ecuador Registro Oficial suplemento 309 de 21 de agosto del 2018.

Art. 48.- Coactiva.- Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en la Ley y la Ordenanza legal vigente establecida para tal efecto.

Art. 49.- 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. 50.- Reclamos y recursos.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 115 del Código Tributario y 340 del COOTAD, ante la Dirección Financiera Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un plazo de veinte (20) días hábiles. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 51.- 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 establecido en la Ley y la Ordenanza legal vigente establecida para tal efecto.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- Documentos integrantes.- Forman parte de la presente ordenanza para su correcta aplicación los siguientes:

- a) El anexo 1 citado en el artículo 9, forma parte integrante de esta ordenanza y se describe en los siguientes: Mapa de ejes comerciales, Mapa de Redes de Agua Potable, Mapa de Redes de Alcantarillado, Mapa de Red de Energía Eléctrica, Mapa de Recolección de Basura, Mapa Capa de Rodadura, Mapa de valoración Urbana y Mapa de Valoración Rural.
- b) El anexo 2: Tablas denominada “*Otras Inversiones*”



SEGUNDA.- Certificación de avalúos.- La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de las propiedades urbanas y rurales, que fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto predial, previa solicitud escrita, adjuntando el certificado de NO adeudar al GADBAS.

TERCERA.- Notarios y Registro de la Propiedad.- Los Notarios y el Registrador de la Propiedad enviarán a la Jefatura de Avalúos y Catastros, dentro de los diez (10) primeros días de cada mes, los formularios de actualizaciones catastrales con el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2024 - 2025 y demás disposiciones municipales expedidas sobre impuestos prediales, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente 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, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y dominio web institucional; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos y rurales en el bienio 2026-2027, a partir del primero de enero del dos mil veinte y seis.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Baños de Agua Santa, a los 20 días del mes de noviembre del 2025.

Mgs. Marlon Guevara Silva
ALCALDE DEL CANTON

Abg. Lourdes Sánchez
SECRETARIA DE CONCEJO



CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Baños de Agua Santa, noviembre 28 del 2025.
CERTIFICO: Que la **ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y DE DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES DEL GADBAS QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026–2027**, 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 02 de octubre del 2025 y ordinaria realizada el jueves 20 de noviembre del 2025, 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 veinte y ocho días del mes de noviembre del 2025 a las 11h00.-
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 veinte y ocho días del mes de noviembre del 2025 a las 11h45.- 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 DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES Y DE DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES DEL GADBAS QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026–2027**, el Mgs. Marlon Guevara Silva, Alcalde del Cantón Baños de Agua Santa.

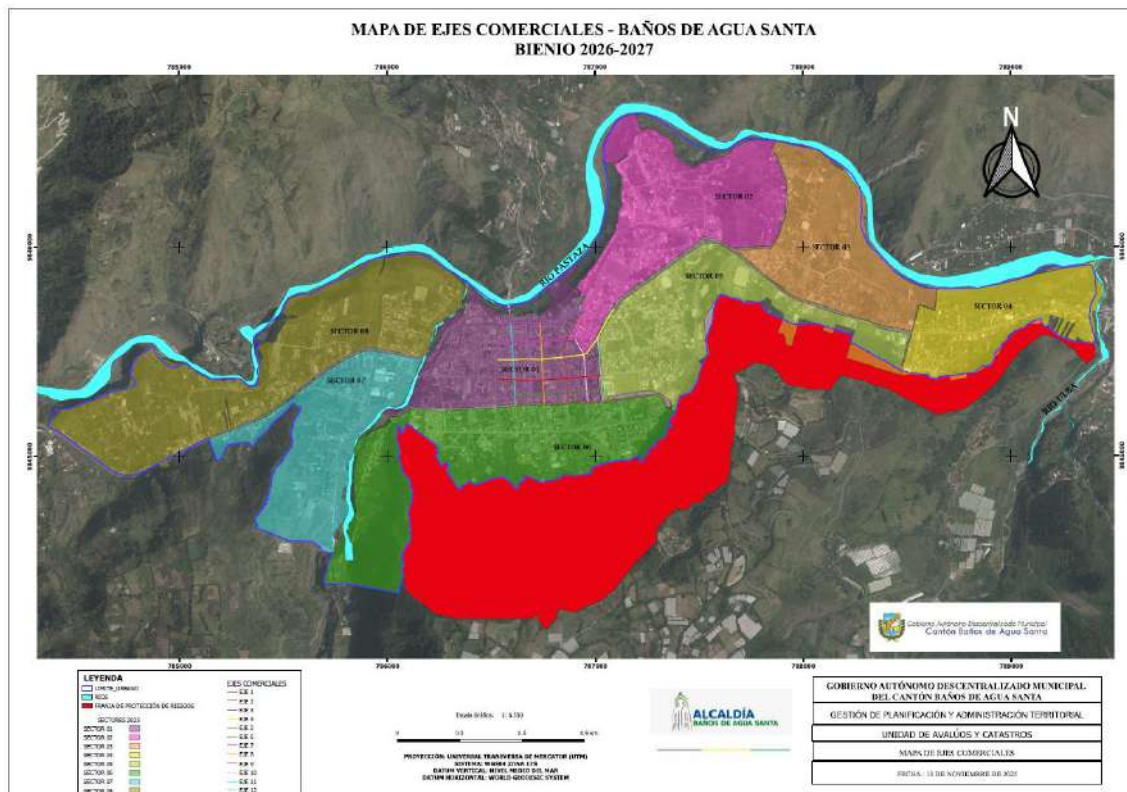
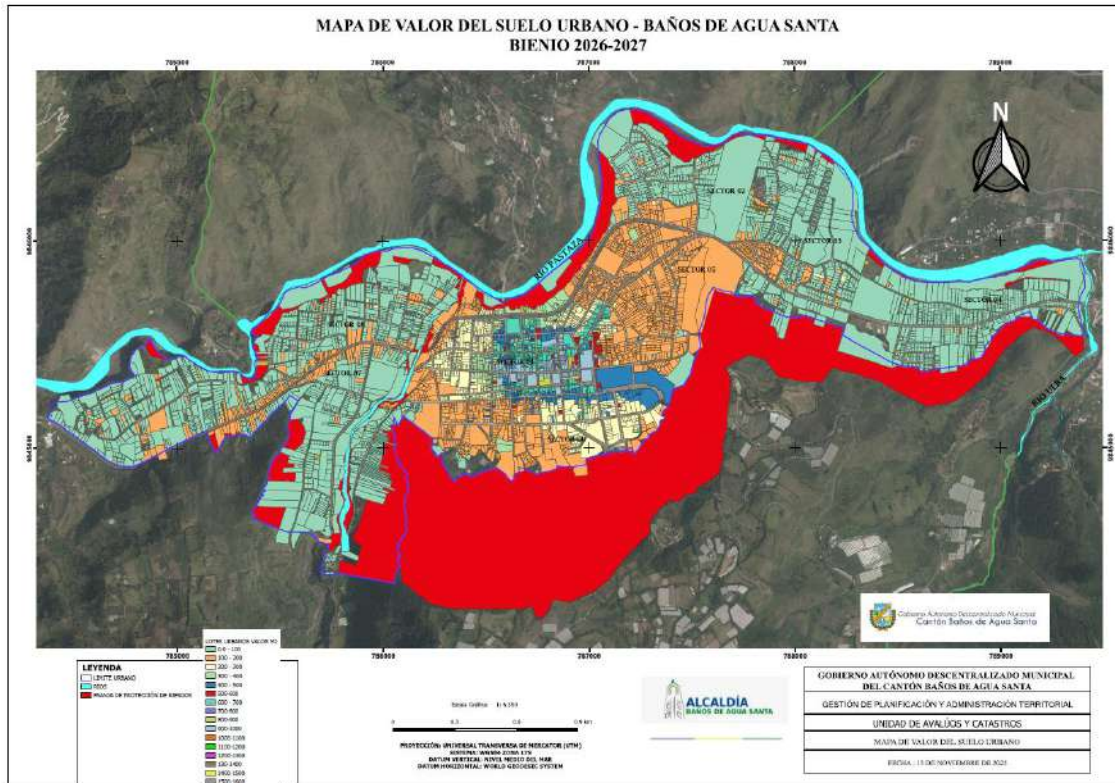
Baños de Agua Santa, noviembre 28 del 2025.

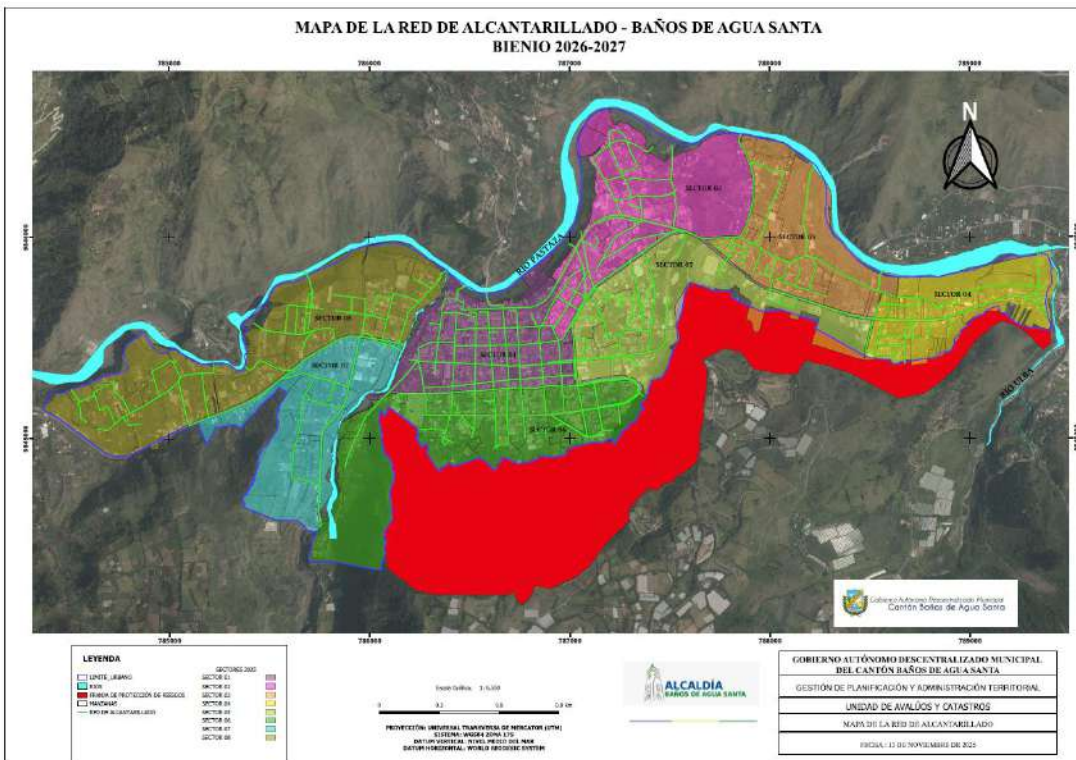
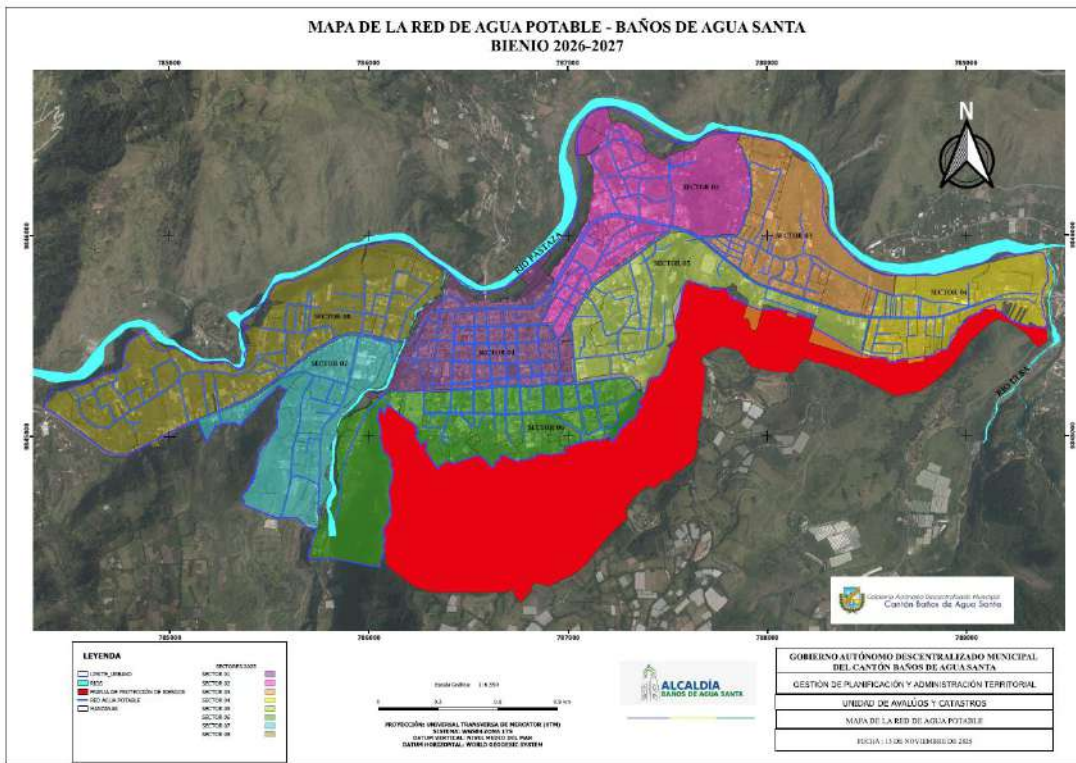
Lo certifico.

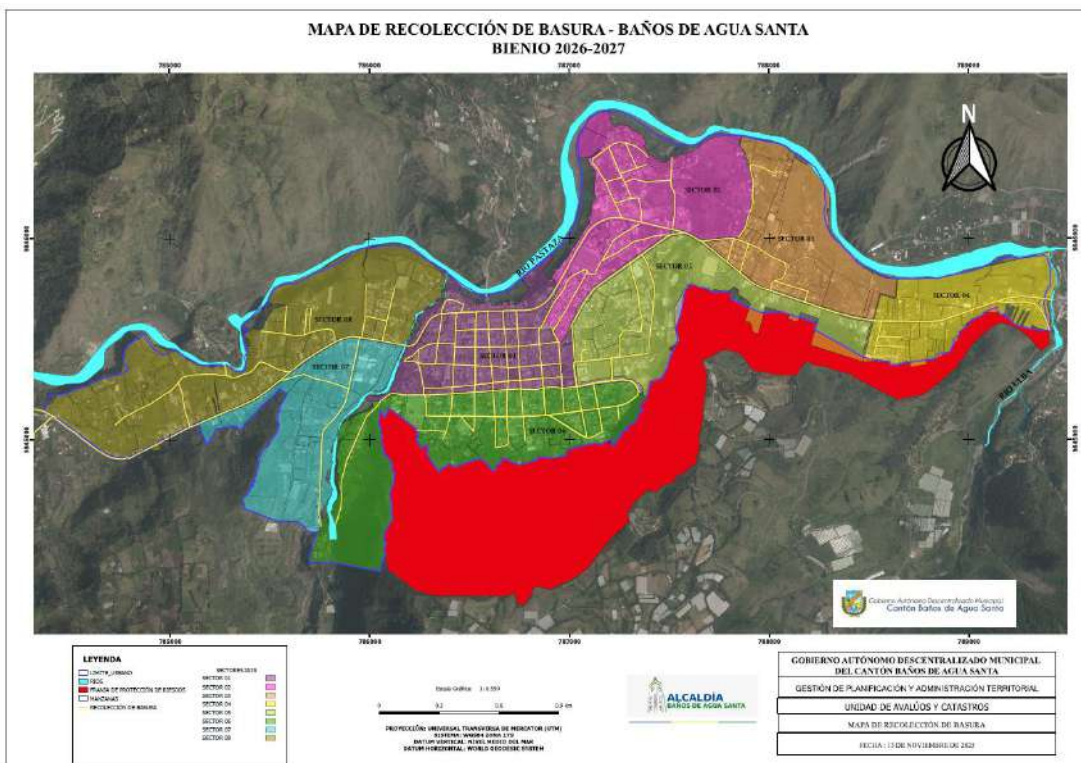
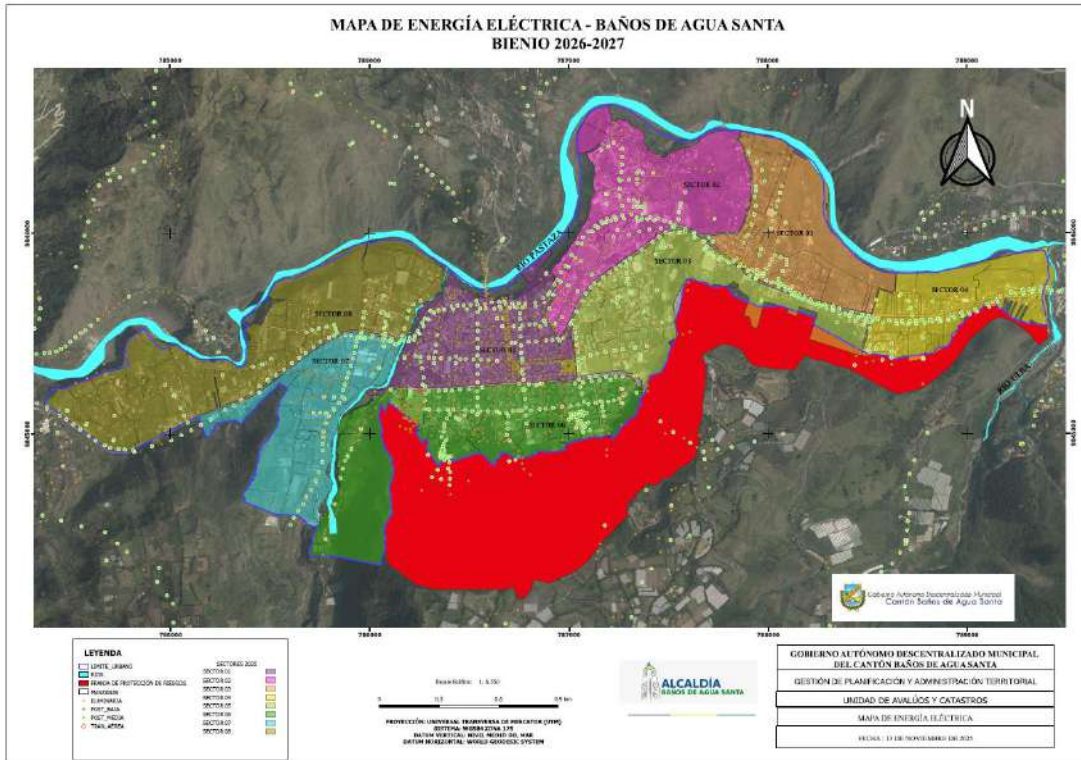
Abg. Lourdes Sánchez Haro
SECRETARIA DE CONCEJO

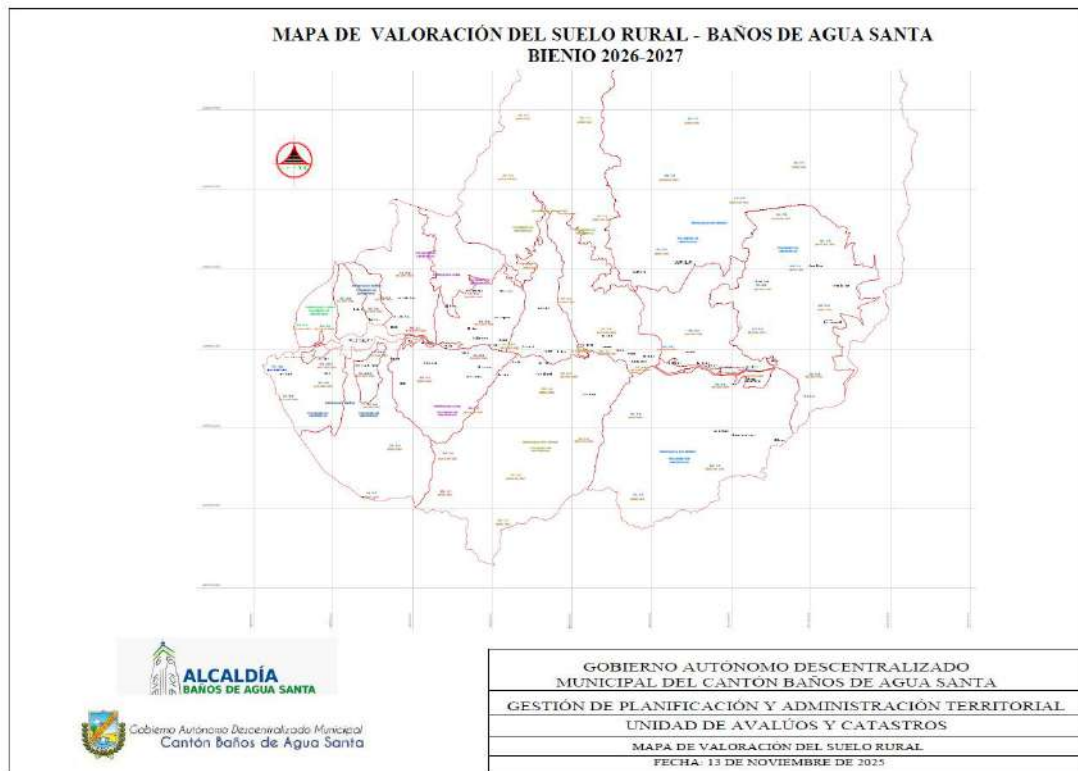
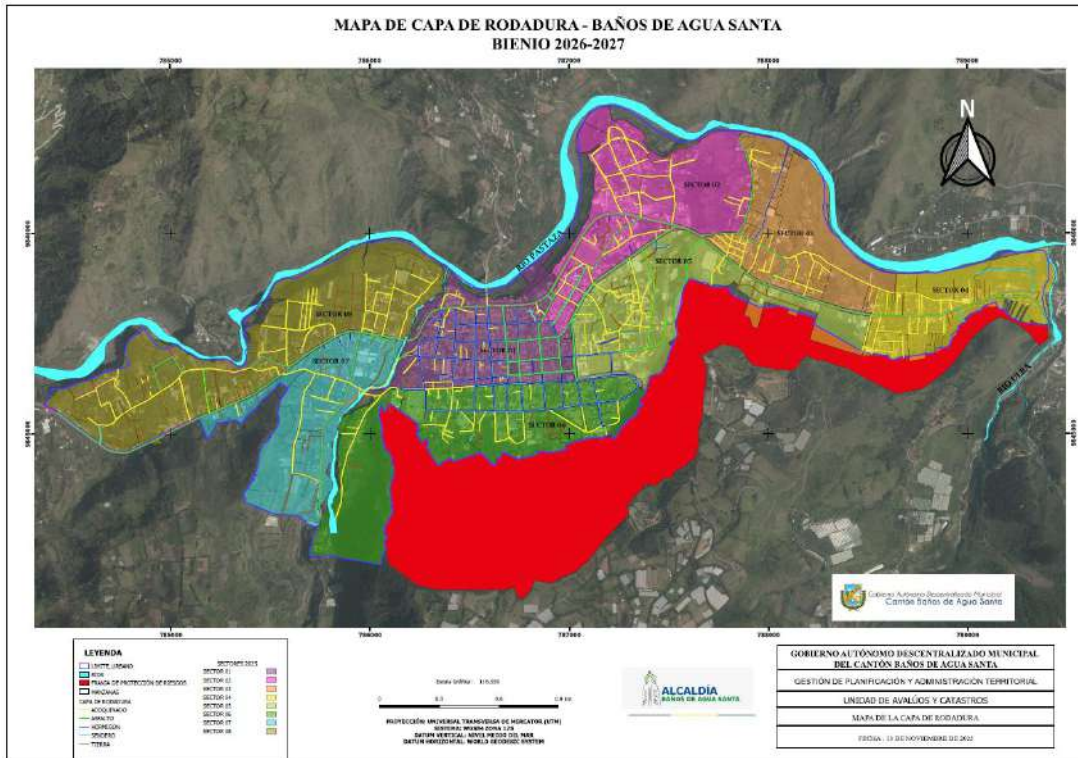


ANEXO 1











ANEXO 2

126 SAUNA / TURCO / HIDROMASAJE		
Catalogo	Coeficiente Urbano	Coeficiente Rural
(4) - 10 Personas	5.000,00	5.000,00
(1) - 2 Personas	2.000,00	2.000,00
(2) - 4 Personas	3.000,00	3.000,00
(3) - 6 Personas	4.000,00	4.000,00

127 ASCENSOR		
Catalogo	Coeficiente Urbano	Coeficiente Rural
(4) - 10 Personas	80.000,00	80.000,00
(1) - 2 Personas	15.000,00	15.000,00
(2) - 4 Personas	25.000,00	25.000,00
(3) - 6 Personas	40.000,00	40.000,00

128 ESCALERA ELÉCTRICA		
Catalogo	Coeficiente Urbano	Coeficiente Rural
(1) - 30 Peldaños	25.000,00	25.000,00
(2) - 50 Peldaños	70.000,00	70.000,00

129 AIRE ACONDICIONADO		
Catalogo	Coeficiente Urbano	Coeficiente Rural
(1) 1 - 5 Salidas	1.200,00	1.200,00
(2) 6 - 10 Salidas	2.000,00	2.000,00
(3) 10 o mas Salidas	4.000,00	4.000,00

130 SIST. DE RED / SEGURIDAD		
Catalogo	Coeficiente Urbano	Coeficiente Rural
(1) Max. Seguridad	1.600,00	1.600,00
(2) Min. Seguridad	1.000,00	1.000,00

131 PISCINAS		
Catalogo	Coeficiente Urbano	Coeficiente Rural
(2) - Fría	200,00	200,00
(1) - Temperada	300,00	300,00



132 CERRAMIENTOS		
Catalogo	Coeficiente Urbano	Coeficiente Rural
(2) - Adobe/Tapial	40,00	40,00
(1) - Bloque	70,00	70,00
(5) - Ladrillo	80,00	80,00
(3) - Malla	65,00	65,00
(4) - Piedra	70,00	70,00

133 VÍAS Y CAMINOS		
Catalogo	Coeficiente Urbano	Coeficiente Rural
(3) - Adoquín	25,00	25,00
(2) - Asfalto	21,00	21,00
(5) - Hormigón	192,00	192,00
(4) - Lastre	22,00	22,00
(1) - Piedra	30,00	30,00

134 INSTALACIÓN DEPORTIVA		
Catalogo	Coeficiente Urbano	Coeficiente Rural
(2) - Adoquín	25,00	25,00
(1) - Asfalto	21,00	21,00
(4) - Cemento	40,00	40,00
(5) - Césped	20,00	20,00
(3) - Ladrillo	18,00	18,00
(6) - SINTETICO	15,00	15,00

309 CANOPY DETALLE		
Catalogo	Coeficiente Urbano	Coeficiente Rural
(1) - Canopy de 1 a 50 mts	15.000,00	15.000,00
(2) -Canopy de 50 a 120 mts	25.000,00	25.000,00
(3)-Canopy mayor a 120 mts	35.000,00	35.000,00



366 ESCULTURAS		
Catalogo	Coeficiente Urbano	Coeficiente Rural
(01) - Escultura de Hormigon pequeña	3.000,00	3.000,00
(02) - Escultura de Hormigon mediana	6.000,00	6.000,00
(03) - Escultura de Hormigon grande	12.000,00	12.000,00
(04) - Escultura de Madera pequeña	2.000,00	2.000,00
(05) - Escultura de Madera mediana	4.000,00	4.000,00
(06) - Escultura de Madera grande	6.000,00	6.000,00
(07) - Escultura de Metal pequeña	3.000,00	3.000,00
(08) - Escultura de Metal mediana	6.000,00	6.000,00
(09) - Escultura de Metal grande	10.000,00	10.000,00
(10) - Escultura de Fibra de Vidrio pequeña	2.500,00	2.500,00
(11) - Escultura de Fibra de Vidrio mediana	5.000,00	5.000,00
(12) - Escultura de Fibra de Vidrio grande	8.000,00	8.000,00

367 COLUMPIO		
Catalogo	Coeficiente Urbano	Coeficiente Rural
(1) - Columpio pequeño	1.500,00	1.500,00
(2) - Columpio mediano	3.000,00	3.000,00
(3) - Columpio grande	8.000,00	8.000,00

411 MUROS		
Catalogo	Coeficiente Urbano	Coeficiente Rural
(1) - Muro H.A. m3	500,00	500,00

413 MEZÓN		
Catalogo	Coeficiente Urbano	Coeficiente Rural
(1) - Mezón pequeño	10.000,00	10.000,00
(2) - Mezón grande	20.000,00	20.000,00