



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

### ORDENANZA N° 009-2019

#### EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO.

#### CONSIDERANDO:

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

**QUE**, la Constitución de la República del Ecuador, en su Art. 238 establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

**QUE**, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**QUE**, el artículo 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

**QUE**, el Artículo 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

**QUE**, el artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

**QUE**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone 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; y,



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

**QUE**, el Artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

**QUE**, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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**, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

**QUE**, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 501 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece que son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

**QUE**, el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establece las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.

**QUE**, el artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

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

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

### **Expide:**

### **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 -2021 DEL CANTÓN GUANO**

#### **CAPITULO I**

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

**Artículo 1.- OBJETO.-** Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

**Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION.-** Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias urbanas y rurales, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES.-** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Artículo 4.- CLASES DE BIENES.-** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce 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.

**Artículo 5.- 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”.

**Artículo 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.-** El objeto de la presente ordenanza es regular; la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

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

**Artículo 7.- DE LA PROPIEDAD.-** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Artículo 8.- JURISDICCION TERRITORIAL.-** Comprende dos procesos de intervención:

### a) CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por 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 doce dígitos numéricos de los cuales dos, son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

(en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural

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

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

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

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

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

**Artículo 9. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guano, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

## **CAPÍTULO II**

### **DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS**

**Artículo 10. - VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

- 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Artículo 11. - NOTIFICACIÓN.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guano.

**Artículo 13.- 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 aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

**Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Código Tributario y el Código Orgánico Administrativo, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Artículo 15.- EMISION, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

**Artículo 16.- EMISION DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el/la 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 artículo 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.

**Artículo 17.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS.-** Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

**Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Artículo 19.- 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.

**Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente 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.

**Artículo 22.- 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 artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

### CAPITULO IV

#### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

**ARTÍCULO 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
- 3.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

### Artículo 26. - VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

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

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

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON GUANO								
LA MATRIZ								
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS								
SECTOR	ALCANTA RILLA	AGUA POTABL	E. ELECTRI ALUMBR ADO	RED VIAL	TELEFON OS	ACERAS Y BORDILL	REC. BASURA ASEO CALLES	PROMEDI O
COBERTURA	100,00	100,00	100,00	89,49	100,00	96,27	100,00	97,97
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	10,51	0,00	3,73	0,00	2,03
COBERTURA	100,00	100,00	97,81	85,07	94,21	84,97	94,15	93,74
DEFICIT	0,00	0,00	2,19	14,93	5,79	15,03	5,85	6,26
COBERTURA	100,00	100,00	98,20	77,10	77,26	71,87	78,86	86,19
DEFICIT	0,00	0,00	1,80	22,90	22,74	28,13	21,14	13,81
COBERTURA	58,46	57,15	53,01	43,34	27,80	30,40	31,78	43,13
DEFICIT	41,54	42,85	46,99	56,66	72,20	69,60	68,22	56,87
COBERTURA	26,43	31,37	30,33	18,47	20,26	8,61	17,91	21,91
DEFICIT	73,57	68,63	69,67	81,53	79,74	91,39	82,09	78,09
PROMEDIO	76,98	77,70	75,87	62,69	63,91	58,42	64,54	68,59
PROMEDIO	23,02	22,30	24,13	37,31	36,09	41,58	35,46	31,41



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON GUANO								
PARROQUIA EL ROSARIO								
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS								
SECTOR	ALCANTA RILLA	AGUA POTABL	E. ELECTRI ALUMBR ADO	RED VIAL	TELEFON OS	ACERAS Y BORDILL	REC. BASURA ASEO CALLES	PROMEDI O
COBERTURA	100,00	100,00	92,69	78,74	100,00	81,71	85,14	91,18
DEFICIT	0,00	0,00	7,31	21,26	0,00	18,29	14,86	8,82
COBERTURA	100,00	100,00	95,00	78,00	56,00	81,00	24,00	76,29
DEFICIT	0,00	0,00	5,00	22,00	44,00	19,00	76,00	23,71
COBERTURA	37,20	37,60	31,20	45,60	24,00	18,00	24,00	31,09
DEFICIT	62,80	62,40	68,80	54,40	76,00	82,00	76,00	68,91
COBERTURA	18,60	18,60	18,60	27,00	12,00	3,00	24,00	17,40
DEFICIT	81,40	81,40	81,40	73,00	88,00	97,00	76,00	82,60
ZONA 01								
COBERTURA	76,43	77,95	76,43	58,12	3,86	52,98	4,08	49,98
DEFICIT	23,57	22,05	23,57	41,88	96,14	47,02	95,92	50,02
PROMEDIO	66,45	66,83	62,78	57,49	39,17	47,34	32,24	53,19
PROMEDIO	33,55	33,17	37,22	42,51	60,83	52,66	67,76	46,81

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON GUANO								
PARROQUIA SAN ANDRES								
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS								
SECTOR	ALCANTA RILLA	AGUA POTABL	E. ELECTRI ALUMBR ADO	RED VIAL	TELEFON OS	ACERAS Y BORDILL	REC. BASURA ASEO CALLES	PROMEDI O
COBERTURA	100,00	100,00	100,00	86,55	100,00	66,64	100,00	93,31
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	13,45	0,00	33,36	0,00	6,69
COBERTURA	95,63	96,24	91,47	55,14	83,31	37,58	93,62	79,00
DEFICIT	4,37	3,76	8,53	44,86	16,69	62,42	6,38	21,00
COBERTURA	39,38	54,70	21,87	26,31	9,54	7,92	34,08	27,69
DEFICIT	60,62	45,30	78,13	73,69	90,46	92,08	65,92	72,31
PROMEDIO	78,34	83,65	71,11	56,00	64,28	37,38	75,90	66,66
PROMEDIO	21,66	16,35	28,89	44,00	35,72	62,62	24,10	33,34



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON GUANO								
PARROQUIA SAN GERARDO DE PACAICAGUAN								
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS								
SECTOR	ALCANTA RILLA	AGUA POTABL	E. ELECTRI ALUMBR ADO	RED VIAL	TELEFON OS	ACERAS Y BORDILL	REC. BASURA ASEO CALLES	PROMEDI O
COBERTURA	100,00	100,00	96,96	74,24	94,80	51,20	54,80	81,71
DEFICIT	0,00	0,00	3,04	25,76	5,20	48,80	45,20	18,29
COBERTURA	65,12	57,60	56,88	32,16	59,60	9,60	31,60	44,65
DEFICIT	34,88	42,40	43,12	67,84	40,40	90,40	68,40	55,35
COBERTURA	24,80	24,80	25,20	24,40	24,00	6,00	0,00	18,46
DEFICIT	75,20	75,20	74,80	75,60	76,00	94,00	100,00	81,54
PROMEDIO	63,31	60,80	59,68	43,60	59,47	22,27	28,80	48,27
PROMEDIO	36,69	39,20	40,32	56,40	40,53	77,73	71,20	51,73

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON GUANO								
PARROQUIA SAN ISIDRO DE PATULU								
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS								
SECTOR	ALCANTA RILLA	AGUA POTABL	E. ELECTRI ALUMBR ADO	RED VIAL	TELEFON OS	ACERAS Y BORDILL	REC. BASURA ASEO CALLES	PROMEDI O
COBERTURA	100,00	100,00	100,00	91,84	59,60	60,40	19,20	75,86
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	8,16	40,40	39,60	80,80	24,14
COBERTURA	65,24	76,18	59,64	44,31	20,22	37,22	10,67	44,78
DEFICIT	34,76	23,82	40,36	55,69	79,78	62,78	89,33	55,22
COBERTURA	13,87	50,22	19,47	15,20	2,67	2,67	2,67	15,25
DEFICIT	86,13	49,78	80,53	84,80	97,33	97,33	97,33	84,75
PROMEDIO	59,70	75,47	59,70	50,45	27,50	33,43	10,84	45,30
PROMEDIO	40,30	24,53	40,30	49,55	72,50	66,57	89,16	54,70

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON GUANO								
PARROQUIA ILAPO								
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS								
SECTOR	ALCANTA RILLA	AGUA POTABL	E. ELECTRI ALUMBR ADO	RED VIAL	TELEFON OS	ACERAS Y BORDILL	REC. BASURA ASEO CALLES	PROMEDI O
COBERTURA	85,78	88,62	75,20	60,27	31,91	21,51	0,00	51,90
DEFICIT	14,22	11,38	24,80	39,73	68,09	78,49	100,00	48,10
COBERTURA	43,80	72,80	35,13	28,00	20,17	20,33	0,00	31,46
DEFICIT	56,20	27,20	64,87	72,00	79,83	79,67	100,00	68,54
COBERTURA	12,40	44,20	18,00	15,20	9,00	1,50	0,00	14,33
DEFICIT	87,60	55,80	82,00	84,80	91,00	98,50	100,00	85,67
PROMEDIO	47,33	68,54	42,78	34,49	20,36	14,45	0,00	32,56
PROMEDIO	52,67	31,46	57,22	65,51	79,64	85,55	100,00	67,44



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON GUANO								
PARROQUIA SAN JOSE CHAZO								
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS								
SECTOR	ALCANTA RILLA	AGUA POTABL	E. ELECTRI ALUMBR ADO	RED VIAL	TELEFON OS	ACERAS Y BORDILL	REC. BASURA ASEO CALLES	PROMEDI O
COBERTURA	100,00	100,00	80,00	37,60	0,00	24,00	0,00	48,80
DEFICIT	0,00	0,00	20,00	62,40	100,00	76,00	100,00	51,20
COBERTURA	95,20	95,20	47,50	28,45	0,00	14,25	0,00	40,09
DEFICIT	4,80	4,80	52,50	71,55	100,00	85,75	100,00	59,91
COBERTURA	30,13	35,11	22,22	9,16	2,67	0,00	10,00	15,61
DEFICIT	69,87	64,89	77,78	90,84	97,33	100,00	90,00	84,39
PROMEDIO	75,11	76,77	49,91	25,07	0,89	12,75	3,33	34,83
PROMEDIO	24,89	23,23	50,09	74,93	99,11	87,25	96,67	65,17

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON GUANO								
PARROQUIA GUANANDO								
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS								
SECTOR	ALCANTA RILLA	AGUA POTABL	E. ELECTRI ALUMBR ADO	RED VIAL	TELEFON OS	ACERAS Y BORDILL	REC. BASURA ASEO CALLES	PROMEDI O
COBERTURA	100,00	100,00	100,00	88,00	100,00	36,00	0,00	74,86
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	12,00	0,00	64,00	100,00	25,14
COBERTURA	78,74	85,60	72,80	28,34	20,57	10,29	0,00	42,33
DEFICIT	21,26	14,40	27,20	71,66	79,43	89,71	100,00	57,67
COBERTURA	18,60	56,40	19,90	14,60	3,00	1,50	0,00	16,29
DEFICIT	81,40	43,60	80,10	85,40	97,00	98,50	100,00	83,71
PROMEDIO	65,78	80,67	64,23	43,65	41,19	15,93	0,00	44,49
PROMEDIO	34,22	19,33	35,77	56,35	58,81	84,07	100,00	55,51

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON GUANO								
PARROQUIA LA PROVIDENCIA								
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS								
SECTOR	ALCANTA RILLA	AGUA POTABL	E. ELECTRI ALUMBR ADO	RED VIAL	TELEFON OS	ACERAS Y BORDILL	REC. BASURA ASEO CALLES	PROMEDI O
COBERTURA	100,00	100,00	100,00	19,84	100,00	39,20	0,00	65,58
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	80,16	0,00	60,80	100,00	34,42
COBERTURA	92,69	92,69	93,49	23,03	82,00	15,43	0,00	57,04
DEFICIT	7,31	7,31	6,51	76,97	18,00	84,57	100,00	42,96
COBERTURA	43,60	50,00	45,00	12,20	30,50	0,00	0,00	25,90
DEFICIT	56,40	50,00	55,00	87,80	69,50	100,00	100,00	74,10
PROMEDIO	78,76	80,90	79,50	18,36	70,83	18,21	0,00	49,51
PROMEDIO	21,24	19,10	20,50	81,64	29,17	81,79	100,00	50,49



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

PROYECTO DE ACTUALIZACION CATASTRAL DEL CANTON GUANO								
PARROQUIA SANTA FE DE GALAN								
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS								
SECTOR	ALCANTA RILLA	AGUA POTABL	E. ELECTRI ALUMBR ADO	RED VIAL	TELEFON OS	ACERAS Y BORDILL	REC. BASURA ASEO CALLES	PROMEDI O
COBERTURA	100,00	100,00	100,00	49,73	12,00	18,00	0,00	54,25
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	50,27	88,00	82,00	100,00	45,75
COBERTURA	100,00	100,00	100,00	29,60	8,00	14,67	0,00	50,32
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	70,40	92,00	85,33	100,00	49,68
PROMEDIO	100,00	100,00	100,00	39,67	10,00	16,33	0,00	52,29
PROMEDIO	0,00	0,00	0,00	60,33	90,00	83,67	100,00	47,71

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

VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO BIENIO 2020-2021					
AREA URBANA DE LA MATRIZ GUANO					
SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INFERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	No MANZ.
1	9,79	80	9,41	60	15
2	9,25	70	8,80	50	39
3	8,65	55	7,03	40	95
4	6,50	30	4,01	20	80
5	3,00	20	1,31	10	23



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO BIENIO 2020-2021					
AREA URBANA DE LA PARROQUIA EL ROSARIO					
SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INFERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	No MANZ.
1	9,62	47.31	8,89	47.31	4
2	8,68	47.31	7,72	47.31	7
3	5,17	40	3,58	40	4
4	3,97	30	1,20	30	4

SECTOR O LOTIZACION	VALOR SUPERIOR	VALOR INFERIOR
ZONA 1	M <sup>2</sup>	M <sup>2</sup>
CIUDAD BALBOA	113.56	30
PRADOS DEL NORTE	121.20	121.20
CAMINOS DEL SOL	78.94	78.94
COLEGIO CICCH	60	60
MILITARES - LOS ANDES	40	40
PREMATUROS	47.31	47.31
LA DIOCESIS	47.31	47.31
TECHO PARA TODOS	32.02	32.02
SAN MIGUEL	22.76	22.76
20 DE DICIEMBRE	20	20
ÑUCANCHI	20	20
EL CARMEN	15	15
CEFLA	15	15
EL ROSAL	10	10
LA PROVIDENCIA	10	10
SAN GABRIEL	23.24	23.24
SAN RAFAEL	80	80
SAN NICOLAS	80	80
MUNDO LA ESPERANZA	80	80



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO**



**SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL**

<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO BIENIO 2020-2021</b>					
<b>AREA URBANA DE LA PARROQUIA GUANANDO</b>					
<b>SECTORES HOMOG.</b>	<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>No MANZ.</b>
1	8,21	6	8,04	6	2
2	6,11	5	4,00	4	7
3	3,10	3	2,24	2	8

<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO BIENIO 2020-2021</b>					
<b>AREA URBANA DE LA PARROQUIA ILAPO</b>					
<b>SECTORES HOMOG.</b>	<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>No MANZ.</b>
1	7,26	9	5,31	7	9
2	4,96	6	3,40	6	12
3	2,85	5	2,05	5	8

<b>VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO BIENIO 2020-2021</b>					
<b>AREA URBANA DE LA PARROQUIA LA PROVIDENCIA</b>					
<b>SECTORES HOMOG.</b>	<b>LIMITE SUPERIOR</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>LIMITE INFERIOR</b>	<b>VALOR M<sup>2</sup></b>	<b>No MANZ.</b>
1	6,60	8	6,40	8	5
2	6,29	7	5,94	6	14
3	3,87	5	2,99	5	4



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO BIENIO 2020-2021					
AREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN ANDRES					
SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INFERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	No MANZ.
1	9,66	25	9,10	24	22
2	8,89	20	6,37	14	52
3	5,96	10	2,54	7	26

VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO BIENIO 2020-2021					
AREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN GERARDO DE PAQUICAHUAN					
SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INFERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	No MANZ.
1	8,92	10	7,24	8	5
2	6,17	7	4,22	5	10
3	3,22	4	2,28	3	2

VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO BIENIO 2020-2021					
AREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN ISIDRO DE PATULU					
SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INFERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	No MANZ.
1	8,58	15	7,68	13	5
2	6,92	10	3,52	6	18
3	3,14	5	2,28	4	9





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO BIENIO 2020-2021					
AREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN JOSE DE CHAZO					
SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INFERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	No MANZ.
1	6,28	7	6,41	7	2
2	5,84	6	3,87	4	16
3	3,18	3	2,11	3	9

VALOR M <sup>2</sup> DE TERRENO BIENIO 2020-2021					
AREA URBANA DE LA PARROQUIA SANTA FE DE GALAN					
SECTORES HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	LIMITE INFERIOR	VALOR M <sup>2</sup>	No MANZ.
1	6,55	10	6,01	9	6
2	5,75	7	5,00	6	9

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración 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, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR FACTORES DE AFECTACIÓN		
	TIPO DE TERRENO	COEFICIENTES
CaTT	seco	1,00
	inundable	0,98
	húmedo	0,95
	cenagoso	0,93
CaT	TOPOGRAFIA	
	a nivel	1,00
	bajo nivel/sobre nivel	0,98
	escarpado abajo/arriba	0,95
	accidentado	0,93
CaF	FORMA	
	regular	1,00
	irregular	0,97
	muy irregular	0,94
CaL	LOCALIZACIÓN	
	esquinero	1,00
	en cabecera	1,00
	manzanero	1,00
	intermedio	0,99
	en callejón	0,97
	interior/en pasaje	0,95

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR FACTORES DE AFECTACIÓN		
	INFORMACIÓN MATERIAL VIAS	COEFICIENTES
CaV	Hormigón	1,00
	Asfalto	0,98
	Adoquín	0,96
	Piedra labrada	0,94
	Piedra	0,92
	Lastre	0,90
	Tierra	0,88
	CaB	INFRAESTRUCTURA BÁSICA
Agua Potable		1,00
Alcantarillado		0,98
Energía Eléctrica		0,95
COIC	INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA	
	Aceras	1,00



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

Bordillos	0,98
Alumbrado Público	0,97
Internet	0,96
Transporte Público	0,95
Recolección de Basura	0,94
Aseo de Calles	0,93

### 1.- GEOMETRICOS

### COEFICIENTE

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

- 1.0 a .94
- 1.0 a .94
- 1.0 a .94
- 1.0 a .95

### 2.- TOPOGRAFICOS

- 2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO
- 2.2.-TOPOGRAFIA

- 1.0 a .95
- 1.0 a .95

### 3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

### COEFICIENTE

- 3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA
  - AGUA POTABLE
  - ALCANTARILLADO
  - ENERGIA ELECTRICA

- 1.0 a .88

### 3.2.-VIAS

### COEFICIENTE

- ADOQUIN
- HORMIGON
- ASFALTO
- PIEDRA
- LASTRE
- TIERRA

- 1.0 a .88

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

- ACERAS
- BORDILLOS
- TELEFONO
- RECOLECCION DE BASURA
- ASEO DE CALLES

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

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

$$VI = Vsh \times (\sum Fa) / 7 \times S$$



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

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, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

<b>Rubro Edificación</b>	<b>Factor</b>
<b>ESTRUCTURA</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>	
No Tiene	0
Hormigón Armado	2,61
Pilotes	1,413
Hierro	1,412
Madera Común	0,702
Caña	0,497
Madera Fina	0,53
Bloque	0,468
Ladrillo	0,468
Piedra	0,468
Adobe	0,468
Tapial	0,468
<b>Vigas y Cadenas</b>	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,935
Hierro	0,57
Madera Común	0,369



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

Caña	0,117
Madera Fina	0,617
<b>Entre Pisos</b>	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0,95
Hierro	0,633
Madera Común	0,387
Caña	0,137
Madera Fina	0,422
Madera y Ladrillo	0,37
Bóveda de Ladrillo	1,197
Bóveda de Piedra	1,197
<b>Paredes</b>	
No tiene	0
Hormigón Armado	0,9314
Madera Común	0,673
Caña	0,36
Madera Fina	1,665
Bloque	0,814
Ladrillo	0,73
Piedra	0,693
Adobe	0,605
Tapial	0,513
Bahareque	0,413
Fibro-Cemento	0,7011
<b>Escalera</b>	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0,101
Hormigón Ciclópeo	0,0851
Hormigón Simple	0,094
Hierro	0,088
Madera Común	0,069
Caña	0,0251
Madera Fina	0,089



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

Ladrillo	0,044
Piedra	0,06
<b>Cubierta</b>	
Hormigón Armado	1,86
Hierro	1,309
Estereoestructura	7,954
Madera Común	0,55
Caña	0,215
Madera Fina	1,654

<b>Rubro Edificación</b>	<b>Factor</b>
<b>ACABADOS</b>	
<b>Revestimiento de Pisos</b>	
No tiene	0
Madera Común	0,215
Caña	0,0755
Madera Fina	1,423
Arena-Cemento	0,21
Tierra	0
Mármol	3,521
Marmetón	2,192
Marmolina	1,121
Baldosa Cemento	0,5
Baldosa Cerámica	0,738
Parquet	1,423
Vinyl	0,365
Duela	0,398
Tablón / Gress	1,423
Tabla	0,265
Azulejo	0,649
<b>Cemento Alisado</b>	
<b>Revestimiento Interior</b>	
No tiene	0



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

Madera Común	0,659
Caña	0,3795
Madera Fina	3,726
Arena-Cemento	0,424
Tierra	0,24
Mármol	2,995
Marmetón	2,115
Marmolina	1,235
Baldosa Cemento	0,6675
Baldosa Cerámica	1,224
Grafiado	1,136
Champeado	0,634
<b>Revestimiento Exterior</b>	
No tiene	0
Arena-Cemento	0,197
Tierra	0,087
Mármol	0,9991
Marmetón	0,702
Marmolina	0,4091
Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cerámica	0,406
Grafiado	0,379
Champeado	0,2086
<b>Revestimiento Escalera</b>	
No tiene	0
Madera Común	0,03
Caña	0,015
Madera Fina	0,149
Arena-Cemento	0,017
Mármol	0,103
Marmetón	0,0601
Marmolina	0,0402
Baldosa Cemento	0,031
Baldosa Cerámica	0,0623



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

Grafiado	0
Champeado	0
<b>Tumbados</b>	
No tiene	0
Madera Común	0,442
Caña	0,161
Madera Fina	2,501
Arena-Cemento	0,285
Grafiado	0,425
Champeado	0,404
Fibro Cemento	0,663
Fibra Sintética	2,212
Estuco	0,404
<b>Cubierta</b>	
Arena-Cemento	0,31
Baldosa Cemento	0,205
Baldosa Cerámica	0,738
Azulejo	0,649
Fibro Cemento	0,637
Teja Común	0,791
Teja Vidriada	1,24
Zinc	0,422
Polietileno	0
Domos / Traslúcido	0
Ruberoy	0
Paja-Hojas	0,117
Cady	0,117
Tejuelo	0,409
<b>Puertas</b>	
No tiene	0
Madera Común	0,642
Caña	0,015
Madera Fina	1,27
Aluminio	1,662





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

Enrollable	0,863
Hierro-Madera	1,201
Madera Malla	0,03
Tol Hierro	1,169
<b>Ventanas</b>	
No tiene	0
Hierro	0,305
Madera Común	0,169
Madera Fina	0,353
Aluminio	0,474
Enrollable	0,237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0,063
<b>Cubre Ventanas</b>	
No tiene	0
Hierro	0,185
Madera Común	0,087
Caña	0
Madera Fina	0,409
Aluminio	0,192
Enrollable	0,629
Madera Malla	0,021
<b>Closets</b>	
No tiene	0
Madera Común	0,301
Madera Fina	0,882
Aluminio	0,192

<b>Rubro Edificación</b>	<b>Factor</b>
<b>INSTALACIONES</b>	
<b>Sanitarios</b>	
No tiene	0
Pozo Ciego	0,109



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

Canalización Aguas Servidas	0,153
Canalización Aguas Lluvias	0,153
Canalización Combinado	0,549
<b>Baños</b>	
No tiene	0
Letrina	0,031
Baño Común	0,053
Medio Baño	0,097
Un Baño	0,133
Dos Baños	0,266
Tres Baños	0,399
Cuatro Baños	0,532
+ de 4 Baños	0,666
<b>Eléctricas</b>	
No tiene	0
Alambre Exterior	0,594
Tubería Exterior	0,625
Empotradas	0,646

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: **22,59**; y la constante P2 en el valor de: **24,68**; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción 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 cumplid	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,45	0,43	0,4	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	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

### **FORMULA:**

$$VM2 = \sum Fi \times C \times Fd \times Fc$$

### **DESCRIPCIÓN:**

VM2= Valor metro cuadrado

$\sum Fi$ = Sumatoria de Factores de incidencia.

C= Constante de Piso

Fd= Factor de depreciación

Fc= Factor de conservación

### **VALOR REAL DE LA EDIFICACIÓN:**

El valor real de la edificación se encuentra multiplicando el Valor del Metro Cuadrado por la Superficie;

### **FORMULA:**

$$VRE = VM2 \times S$$

### **DESCRIPCIÓN:**

VRE= Valor Real de la Edificación

VM2= Valor Metro Cuadrado de la Edificación

S= Superficie de la Edificación

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

**Artículo 27.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Artículo 28.- 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



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del uno por mil (1º/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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Artículo 30. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según artículo 6, literal i del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

**Artículo 31. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará el porcentaje de **0,31x1000** (CERO PUNTO TREINTA Y UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Los precios bases detalladas establecidas por manzana se encuentran en el anexo de informe técnico emitido por la Dirección de Planificación.

**Artículo 32.- LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Artículo 33.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Artículo 34.- EPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

### **Artículo 35. – REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO**

a) LEY ORGANICA DE DISCAPACIDADES Artículo 75.- Impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 6.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de discapacidad	Porcentaje para aplicación del beneficio
Del 40% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84 %	80%
Del 85% al 100%	100%

b) En tanto que por desastres, en base al artículo 521.- Deducciones: Señala que “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

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

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

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



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

### CAPÍTULO V

#### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Artículo 36.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Artículo 37.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a la propiedad rural

**Artículo 38.- 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.

**Artículo 39.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos de superficies que determinara el Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno

#### VALORACION DEL SUELO RURAL

En cumplimiento a lo dispuesto en el Artículo 516.- "Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

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





# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE GUANO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEO 7.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
5	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
7	SECTOR HOMOGÉNEO 3.4
8	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
9	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
10	SECTOR HOMOGÉNEO 3.6
11	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
<b>SH 3.1</b>	26.027	23.014	<b>20.000</b>	16.986	13.973	10.959	7.945	4.932
<b>SH 7,1</b>	81.897	72.414	62.931	53.448	43.966	34.483	<b>25.000</b>	15.517
<b>SH 3.2</b>	19.521	17.260	<b>15.000</b>	12.740	10.479	8.219	5.959	3.699
<b>SH 5.1</b>	27.941	24.706	21.471	18.235	<b>15.000</b>	11.765	8.529	5.294
<b>SH 3.3</b>	10.411	9.205	<b>8.000</b>	6.795	5.589	4.384	3.178	1.973
<b>SH 6.1</b>	8.313	7.350	6.388	5.425	4.463	<b>3.500</b>	2.538	1.575
<b>SH 3.4</b>	4.555	4.027	<b>3.500</b>	2.973	2.445	1.918	1.390	863
<b>SH 4.1</b>	5.363	4.742	4.121	<b>3.500</b>	2.879	2.258	1.637	1.016
<b>SH 3.5</b>	19.521	17.260	<b>15.000</b>	12.740	10.479	8.219	5.959	3.699
<b>SH 3.6</b>	10.411	9.205	<b>8.000</b>	6.795	5.589	4.384	3.178	2.082
<b>SH 4.2</b>	19.919	17.613	15.306	<b>13.000</b>	10.694	8.387	6.081	3.984

**Artículo 40. -VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de la siguiente tabla basada en los parámetros técnicos de la presente ordenanza:



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

TABLA DE VALORES DE LA PROPIEDAD RURAL		
AVALÚO DEL PREDIO (USD)	IMPUESTO (USD)	SERVICIOS ADMINISTRATIVOS (USD)
0.00 A 5790.00	3,00	1
5791.00 A 15000.00	4,25	1
15001.00 A 20000.00	5,50	1
20001,00 A 40000.00	6,00	1
40001.00 A 50000.00	8,00	1
DE 50001.00 A 75000.00	0.00025 DEL AVALÚO PREDIAL	1
MAYOR A 75001.00	0.00050 DEL AVALÚO PREDIAL	1

**Nota:** A los predios que estén valorados de los 50001 dólares en adelante se le aplicará el factor que se indica en la tabla anterior.

**Artículo 41. - 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.

Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA.

Deróguese la ordenanza 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 2018 -2019 del cantón Guano y demás normativa y resoluciones dictadas con anterioridad y que se opongan a la presente ordenanza.

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA:** Los propietarios /as, de los predios rurales que desarrollen la actualización de la superficie de sus bienes inmuebles, para efectos de pago del impuesto predial, se sujetarán a los requisitos que emita la Dirección de Gestión de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Guano.

**SEGUNDA:** La parroquia de Valparaíso en la Zona Urbana, no posee infraestructura básica ni infraestructura complementaria, conforme a los estándares urbanos establecidos.



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

Aclarando que, a la población se ha dotado de servicios varios constantes de alumbrado público, sanitarios (letrinas) y vías de acceso; por lo tanto pagaran una tasa impositiva básica por el valor de \$4.00 CUATRO DÓLARES DE LOS ESTADOS UNIDOS DE NORTE AMERICA.

### DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez sancionado por el ejecutivo y publicado por el dominio web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial por ser norma de carácter tributario.

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

Dado en la sala de sesiones del concejo Municipal de Guano, a los 27 días del mes de Diciembre del año 2019.

Ing. Raúl Cabrera  
**ALCALDE DEL CANTON**

Abg. Manolo Moya  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- Certifico:** Que “ 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 2020 - 2021 DEL CANTÓN GUANO” fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Guano, en sesión Ordinaria de fecha 26 de Diciembre y Extraordinaria de fecha 27 de Diciembre del año dos mil diecinueve.

Abg. Manolo Moya Jiménez  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO.-** Guano a los veinte y siete días del mes de Diciembre de dos mil diecinueve, las trece horas.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322, inciso 4to, y del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se remite en tres ejemplares la presente “ 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 2020 -2021 DEL CANTÓN GUANO.”, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- **Cúmplase.**



# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN GUANO



## SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL

---

---

Abg. Manolo Moya Jiménez  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN GUANO.-** Guano, a los veinte y siete días del mes de Diciembre de dos mil diecinueve, las 16H00, de conformidad con lo que establece el Art. 322, inciso 4to 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 las Leyes de la República, esta Autoridad **SANCIONA**, en consecuencia 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 2020 -2021 DEL CANTÓN GUANO.” , misma que entrará en vigencia a partir de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y el dominio web institucional.

Ing. Raúl Cabrera.  
**ALCALDE DEL CANTON**

Proveyó y firmó la presente “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 2020 -2021 DEL CANTÓN GUANO.”, el veinte y siete de Diciembre de dos mil diecinueve.  
**LO CERTIFICO.-**

Abg. Manolo Moya Jiménez  
**SECRETARIO DEL CONCEJO**