



## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO.

### ORDENANZA 005-2023. EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El catastro Inmobiliario es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de y sobre el territorio; por lo tanto cumple un rol fundamental en la gestión del territorio del cantón Santiago de Quero.

La disposición que debe cumplir el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero, desde la competencia constitucional es la de formar y administrar los catastros, así como de estructurar el inventario en el catastro urbano y rural del cantón y utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularizaciones de tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y expropiación.

La formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural sirve para la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, y en cumplimiento de la disposición constitucional de competencias exclusivas y de las normas en el Código de Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, así como también, de las normas emitidas por el ente rector en lo referente a la formación de catastros inmobiliarios urbanos y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios y de expropiación.

En cumplimiento a lo que determinan los Arts. 139 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las Municipalidades en forma obligatoria deben realizar las actualizaciones generales de catastros prediales y de la valoración de la propiedad urbana y rural en cada bienio



## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO DE QUERO

### ORDENANZA 005-2023 CONSIDERANDO:

- Que,** el último inciso del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador faculta a los gobiernos municipales en el ámbito de sus competencias y territorios, y en uso de sus facultades, expedir ordenanzas cantonales; Numeral 9): formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- Que,** el artículo 5 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y descentralización, establece la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados, regímenes especiales prevista en la Constitución comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobiernos para regirse mediante normas y órganos de gobiernos propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad sin intervención de otro nivel de Gobierno y en beneficio de sus habitantes. El Art. 6 del mismo cuerpo legal, garantiza la autonomía política, administrativa y financiera, propia de los gobiernos autónomos descentralizados;
- Que,** el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, otorga la facultad normativa, para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades, que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial;
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Art. 55, literal i, otorga facultades a los gobiernos seccionales para administrar los catastros urbanos y rurales con sujeción a las disposiciones pertinentes;
- Que,** la Constitución Política de la Republica del Ecuador, en el Art. 264 Autonomía a los Municipios Manifestando la facultad legislativa para dictar ordenanzas; y en los Arts. 6 y 57 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica que los gobiernos seccionales generan sus propios recursos para el funcionamiento de un Municipio están las rentas generadas a través de las Ordenanzas.
- Que,** el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD en su Art. 139, establece que: La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros



metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.

**Que,** en sesiones ordinarias efectuadas los días miércoles 24 de noviembre de 2021 y miércoles 01 de diciembre del 2021, el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero, aprobó la Ordenanza que regula la Determinación, Administración, Liquidación y Recaudación del Impuesto a los predios Rurales del Cantón Santiago de Quero y sus Parroquias para el Bienio 2022-2023.

En uso de la facultad legislativa prevista en el Art. 264 inciso final de la Constitución de la República, en concordancia con los Arts. 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



**EXPIDE:**

**ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN  
LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES  
DEL CANTÓN QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2024-2025.**

**Art. 1.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago de Quero.

**Art. 2.- SUJETO PASIVO.-** 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. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: tierra y edificaciones.

**Art. 3.- TASA POR ACTUALIZACIÓN CATASTRAL.-** Con el objeto de mantener actualizado el Sistema Catastral Rural del Cantón Quero y sus parroquias el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago de Quero, crea la tasa por actualización catastral, la misma que recaudará a través de los títulos de crédito del impuesto predial Rural, en base a la superficie de los lotes de terreno de acuerdo a la siguiente tabla para el bienio 2024-2025.

Núm.#	Desde(mt2)	Hasta (mt2)	Valor (\$)
1	0.00	10,000.00	0.60
2	10,000.01	20,000.00	0.70
3	20,000.01	30,000.00	0.80
4	30,000.01	40,000.00	0.90
5	40,000.01	50,000.00	1.00
6	50,000.01	60,000.00	1.10
7	60,000.01	70,000.00	1.20
8	70,000.01	80,000.00	1.30
9	80,000.01	90,000.00	1.40
10	90,000.01	100,000.00	1.50
11	100,000.01	110,000.00	1.60
12	110,000.01	120,000.00	1.70
13	120,000.01	130,000.00	1.80
14	130,000.01	140,000.00	1.90
15	140,000.01	150,000.00	2.00
16	150,000.01	160,000.00	2.10
17	160,000.01	170,000.00	2.20
18	170,000.01	180,000.00	2.30
19	180,000.01	190,000.00	2.40



20	190,000.01	200,000.00	2.50
21	200,000.01	210,000.00	2.60
22	210,000.01	220,000.00	2.70
23	220,000.01	230,000.00	2.80
24	230,000.01	240,000.00	2.90
25	240,000.01	250,000.00	3.00
26	250,000.01	260,000.00	3.10
27	260,000.01	270,000.00	3.20
28	270,000.01	280,000.00	3.30
29	280,000.01	290,000.00	3.40
30	290,000.01	300,000.00	3.50
31	300,000.01	310,000.00	3.60
32	310,000.01	320,000.00	3.70
33	320,000.01	330,000.00	3.80
34	330,000.01	340,000.00	3.90
35	340,000.01	350,000.00	4.00
36	350,000.01	360,000.00	4.10
37	360,000.01	370,000.00	4.20
38	370,000.01	380,000.00	4.30
39	380,000.01	390,000.00	4.40
40	390,000.01	400,000.00	4.50
41	400,000.01	410,000.00	4.60
42	410,000.01	420,000.00	4.70
43	420,000.01	430,000.00	4.80
44	430,000.01	440,000.00	4.90
45	440,000.01	450,000.00	5.00
46	450,000.01	460,000.00	5.10
47	460,000.01	470,000.00	5.20
48	470,000.01	480,000.00	5.30
49	480,000.01	490,000.00	5.40
50	490,000.01	500,000.00	5.50
51	500,000.01	510,000.00	5.60
52	510,000.01	520,000.00	5.70
53	520,000.01	530,000.00	5.80
54	530,000.01	540,000.00	5.90
55	540,000.01	550,000.00	6.00
56	550,000.01	560,000.00	6.10
57	560,000.01	570,000.00	6.20
58	570,000.01	580,000.00	6.30
59	580,000.01	590,000.00	6.40
60	590,000.01	600,000.00	6.50
61	600,000.01	610,000.00	6.60
62	610,000.01	620,000.00	6.70
63	620,000.01	630,000.00	6.80
64	630,000.01	640,000.00	6.90
65	640,000.01	650,000.00	7.00
66	650,000.01	660,000.00	7.10
67	660,000.01	670,000.00	7.20



68	670,000.01	680,000.00	7.30
69	680,000.01	690,000.00	7.40
70	690,000.01	700,000.00	7.50
71	700,000.01	710,000.00	7.60
72	710,000.01	720,000.00	7.70
73	720,000.01	730,000.00	7.80
74	730,000.01	740,000.00	7.90
75	740,000.01	750,000.00	8.00
76	750,000.01	760,000.00	8.10
77	760,000.01	770,000.00	8.20
78	770,000.01	780,000.00	8.30
79	780,000.01	790,000.00	8.40
80	790,000.01	800,000.00	8.50
81	800,000.01	810,000.00	8.60
82	810,000.01	820,000.00	8.70
83	820,000.01	830,000.00	8.80
84	830,000.01	840,000.00	8.90
85	840,000.01	850,000.00	9.00
86	850,000.01	860,000.00	9.10
87	860,000.01	870,000.00	9.20
88	870,000.01	880,000.00	9.30
89	880,000.01	890,000.00	9.40
90	890,000.01	900,000.00	9.50
91	900,000.01	910,000.00	9.60
92	910,000.01	920,000.00	9.70
93	920,000.01	930,000.00	9.80
94	930,000.01	940,000.00	9.90
95	940,000.01	950,000.00	10.00
96	950,000.01	960,000.00	10.10
97	960,000.01	970,000.00	10.20
98	970,000.01	980,000.00	10.30
99	980,000.01	990,000.00	10.40
100	990,000.01	1,000,000.00	10.50
101	1,000,000.01	1,010,000.00	10.60
102	1,010,000.01	1,020,000.00	10.70
103	1,020,000.01	1,030,000.00	10.80
104	1,030,000.01	1,040,000.00	10.90
105	1,040,000.01	1,050,000.00	11.00
106	1,050,000.01	1,060,000.00	11.10
107	1,060,000.01	1,070,000.00	11.20
108	1,070,000.01	1,080,000.00	11.30
109	1,080,000.01	1,090,000.00	11.40
110	1,090,000.01	1,100,000.00	11.50
111	1,100,000.01	1,110,000.00	11.60
112	1,110,000.01	1,120,000.00	11.70
113	1,120,000.01	1,130,000.00	11.80
114	1,130,000.01	1,140,000.00	11.90
115	1,140,000.01	1,150,000.00	12.00



116	1,150,000.01	1,160,000.00	12.10
117	1,160,000.01	1,170,000.00	12.20
118	1,170,000.01	1,180,000.00	12.30
119	1,180,000.01	1,190,000.00	12.40
120	1,190,000.01	1,200,000.00	12.50
121	1,200,000.01	1,210,000.00	12.60
122	1,210,000.01	1,220,000.00	12.70
123	1,220,000.01	1,230,000.00	12.80
124	1,230,000.01	1,240,000.00	12.90
125	1,240,000.01	1,250,000.00	13.00
126	1,250,000.01	1,260,000.00	13.10
127	1,260,000.01	1,270,000.00	13.20
128	1,270,000.01	1,280,000.00	13.30
129	1,280,000.01	1,290,000.00	13.40
130	1,290,000.01	1,300,000.00	13.50
131	1,300,000.01	1,310,000.00	13.60
132	1,310,000.01	1,320,000.00	13.70
133	1,320,000.01	1,330,000.00	13.80
134	1,330,000.01	1,340,000.00	13.90
135	1,340,000.01	1,350,000.00	14.00
136	1,350,000.01	1,360,000.00	14.10
137	1,360,000.01	1,370,000.00	14.20
138	1,370,000.01	1,380,000.00	14.30
139	1,380,000.01	1,390,000.00	14.40
140	1,390,000.01	1,400,000.00	14.50
141	1,400,000.01	1,410,000.00	14.60
142	1,410,000.01	1,420,000.00	14.70
143	1,420,000.01	1,430,000.00	14.80
144	1,430,000.01	1,440,000.00	14.90
145	1,440,000.01	1,450,000.00	15.00
146	1,450,000.01	1,460,000.00	15.10
147	1,460,000.01	1,470,000.00	15.20
148	1,470,000.01	1,480,000.00	15.30
149	1,480,000.01	1,490,000.00	15.40
150	1,490,000.01	1,500,000.00	15.50
151	1,500,000.01	1,510,000.00	15.60
152	1,510,000.01	1,520,000.00	15.70
153	1,520,000.01	1,530,000.00	15.80
154	1,530,000.01	1,540,000.00	15.90
155	1,540,000.01	1,550,000.00	16.00
156	1,550,000.01	1,560,000.00	16.10
157	1,560,000.01	1,570,000.00	16.20
158	1,570,000.01	1,580,000.00	16.30
159	1,580,000.01	1,590,000.00	16.40
160	1,590,000.01	1,600,000.00	16.50
161	1,600,000.01	1,610,000.00	16.60
162	1,610,000.01	1,620,000.00	16.70
163	1,620,000.01	1,630,000.00	16.80



164	1,630,000.01	1,640,000.00	16.90
165	1,640,000.01	1,650,000.00	17.00
166	1,650,000.01	1,660,000.00	17.10
167	1,660,000.01	1,670,000.00	17.20
168	1,670,000.01	1,680,000.00	17.30
169	1,680,000.01	1,690,000.00	17.40
170	1,690,000.01	1,700,000.00	17.50
171	1,700,000.01	1,710,000.00	17.60
172	1,710,000.01	1,720,000.00	17.70
173	1,720,000.01	1,730,000.00	17.80
174	1,730,000.01	1,740,000.00	17.90
175	1,740,000.01	1,750,000.00	18.00
176	1,750,000.01	1,760,000.00	18.10
177	1,760,000.01	1,770,000.00	18.20
178	1,770,000.01	1,780,000.00	18.30
179	1,780,000.01	1,790,000.00	18.40
180	1,790,000.01	1,800,000.00	18.50
181	1,800,000.01	1,810,000.00	18.60
182	1,810,000.01	1,820,000.00	18.70
183	1,820,000.01	1,830,000.00	18.80
184	1,830,000.01	1,840,000.00	18.90
185	1,840,000.01	1,850,000.00	19.00
186	1,850,000.01	1,860,000.00	19.10
187	1,860,000.01	1,870,000.00	19.20
188	1,870,000.01	1,880,000.00	19.30
189	1,880,000.01	1,890,000.00	19.40
190	1,890,000.01	1,900,000.00	19.50
191	1,900,000.01	1,910,000.00	19.60
192	1,910,000.01	1,920,000.00	19.70
193	1,920,000.01	1,930,000.00	19.80
194	1,930,000.01	1,940,000.00	19.90
195	1,940,000.01	1,950,000.00	20.00
196	1,950,000.01	1,960,000.00	20.10
197	1,960,000.01	1,970,000.00	20.20
198	1,970,000.01	1,980,000.00	20.30
199	1,980,000.01	1,990,000.00	20.40
200	1,990,000.01	2,000,000.00	20.50
201	2,000,000.01	2,010,000.00	20.60
202	2,010,000.01	2,020,000.00	20.70
203	2,020,000.01	2,030,000.00	20.80
204	2,030,000.01	2,040,000.00	20.90
205	2,040,000.01	2,050,000.00	21.00
206	2,050,000.01	2,060,000.00	21.10
207	2,060,000.01	2,070,000.00	21.20
208	2,070,000.01	2,080,000.00	21.30
209	2,080,000.01	2,090,000.00	21.40
210	2,090,000.01	2,100,000.00	21.50
211	2,100,000.01	2,110,000.00	21.60





212	2,110,000.01	2,120,000.00	21.70
213	2,120,000.01	2,130,000.00	21.80
214	2,130,000.01	2,140,000.00	21.90
215	2,140,000.01	2,150,000.00	22.00
216	2,150,000.01	2,160,000.00	22.10
217	2,160,000.01	2,170,000.00	22.20
218	2,170,000.01	2,180,000.00	22.30
219	2,180,000.01	2,190,000.00	22.40
220	2,190,000.01	2,200,000.00	22.50
221	2,200,000.01	2,210,000.00	22.60
222	2,210,000.01	2,220,000.00	22.70
223	2,220,000.01	2,230,000.00	22.80
224	2,230,000.01	2,240,000.00	22.90
225	2,240,000.01	2,250,000.00	23.00
226	2,250,000.01	2,260,000.00	23.10
227	2,260,000.01	2,270,000.00	23.20
228	2,270,000.01	2,280,000.00	23.30
229	2,280,000.01	2,290,000.00	23.40
230	2,290,000.01	2,300,000.00	23.50
231	2,300,000.01	2,310,000.00	23.60
232	2,310,000.01	2,320,000.00	23.70
233	2,320,000.01	2,330,000.00	23.80
234	2,330,000.01	2,340,000.00	23.90
235	2,340,000.01	2,350,000.00	24.00
236	2,350,000.01	2,360,000.00	24.10
237	2,360,000.01	2,370,000.00	24.20
238	2,370,000.01	2,380,000.00	24.30
239	2,380,000.01	2,390,000.00	24.40
240	2,390,000.01	2,400,000.00	24.50
241	2,400,000.01	2,410,000.00	24.60
242	2,410,000.01	2,420,000.00	24.70
243	2,420,000.01	2,430,000.00	24.80
244	2,430,000.01	2,440,000.00	24.90
245	2,440,000.01	2,450,000.00	25.00
246	2,450,000.01	2,460,000.00	25.10
247	2,460,000.01	2,470,000.00	25.20
248	2,470,000.01	2,480,000.00	25.30
249	2,480,000.01	2,490,000.00	25.40
250	2,490,000.01	2,500,000.00	25.50
251	2,500,000.01	2,510,000.00	25.60
252	2,510,000.01	2,520,000.00	25.70
253	2,520,000.01	2,530,000.00	25.80
254	2,530,000.01	2,540,000.00	25.90
255	2,540,000.01	2,550,000.00	26.00
256	2,550,000.01	2,560,000.00	26.10
257	2,560,000.01	2,570,000.00	26.20
258	2,570,000.01	2,580,000.00	26.30
259	2,580,000.01	2,590,000.00	26.40



260	2,590,000.01	2,600,000.00	26.50
261	2,600,000.01	2,610,000.00	26.60
262	2,610,000.01	2,620,000.00	26.70
263	2,620,000.01	2,630,000.00	26.80
264	2,630,000.01	2,640,000.00	26.90
265	2,640,000.01	2,650,000.00	27.00
266	2,650,000.01	2,660,000.00	27.10
267	2,660,000.01	2,670,000.00	27.20
268	2,670,000.01	2,680,000.00	27.30
269	2,680,000.01	2,690,000.00	27.40
270	2,690,000.01	2,700,000.00	27.50
271	2,700,000.01	2,710,000.00	27.60
272	2,710,000.01	2,720,000.00	27.70
273	2,720,000.01	2,730,000.00	27.80
274	2,730,000.01	2,740,000.00	27.90
275	2,740,000.01	2,750,000.00	28.00
276	2,750,000.01	2,760,000.00	28.10
277	2,760,000.01	2,770,000.00	28.20
278	2,770,000.01	2,780,000.00	28.30
279	2,780,000.01	2,790,000.00	28.40
280	2,790,000.01	2,800,000.00	28.50
281	2,800,000.01	2,810,000.00	28.60
282	2,810,000.01	2,820,000.00	28.70
283	2,820,000.01	2,830,000.00	28.80
284	2,830,000.01	2,840,000.00	28.90
285	2,840,000.01	2,850,000.00	29.00
286	2,850,000.01	2,860,000.00	29.10
287	2,860,000.01	2,870,000.00	29.20
288	2,870,000.01	2,880,000.00	29.30
289	2,880,000.01	2,890,000.00	29.40
290	2,890,000.01	2,900,000.00	29.50
291	2,900,000.01	2,910,000.00	29.60
292	2,910,000.01	2,920,000.00	29.70
293	2,920,000.01	2,930,000.00	29.80
294	2,930,000.01	2,940,000.00	29.90
295	2,940,000.01	2,950,000.00	30.00
296	2,950,000.01	2,960,000.00	30.10
297	2,960,000.01	2,970,000.00	30.20
298	2,970,000.01	2,980,000.00	30.30
299	2,980,000.01	2,990,000.00	30.40
300	2,990,000.01	3,000,000.00	30.50
301	3,000,000.01	3,010,000.00	30.60
302	3,010,000.01	3,020,000.00	30.70
303	3,020,000.01	3,030,000.00	30.80
304	3,030,000.01	3,040,000.00	30.90
305	3,040,000.01	3,050,000.00	31.00
306	3,050,000.01	3,060,000.00	31.10
307	3,060,000.01	3,070,000.00	31.20



308	3,070,000.01	3,080,000.00	31.30
309	3,080,000.01	3,090,000.00	31.40
310	3,090,000.01	3,100,000.00	31.50
311	3,100,000.01	3,110,000.00	31.60
312	3,110,000.01	3,120,000.00	31.70
313	3,120,000.01	3,130,000.00	31.80
314	3,130,000.01	3,140,000.00	31.90
315	3,140,000.01	9,999,999.00	32.00

**Art. 4.- TASA POR SERVICIO TÉCNICO.-** Igualmente con el objeto de recuperar el costo por emisión de títulos, se establece la tasa por servicio técnico por cada título emitido por un valor de \$ 1.00 para este bienio.

**Art. 5.- VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES.-** - 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. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

El plano del valor de la tierra se incorpora en el anexo I a la presente Ordenanza, mismo que considera los siguientes precios de las clases o zonas homogéneas:

#### ZONA RURAL CANTÓN QUERO

PARROQUIA	QUERO, RUMIPAMBA Y YANAYACU
CLASE	VALOR BASE (\$/M2)
1	2.75
2	2.33
3	1.71
4	1.3
5	1.11
6	0.93
7	0.75
8	0.15
9	3.72

Para el cálculo del avalúo individual del terreno, se aplicará la siguiente fórmula:



$$V_t = \sum (A_1 * V_1) + (A_2 * V_2) + \dots + (A_n * V_n)$$

Donde:

V<sub>t</sub> = Avalúo del terreno

A<sub>1</sub> ...n = Área del subpredio intersecada con las ZAH,

V<sub>1</sub>...n = Precio de la clase o zona homogénea del plano del valor del suelo

Σ = Sumatoria

b) 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,

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

Para efectos del cálculo de la construcción se aplicará las siguientes tablas:

TABLAS DE DETERMINACION DE LAS VARIABLES PARA LA VALORACION DE LA CONSTRUCCION	
VARIABLES	
1	TIPOLOGIA CONSTRUCTIVA
2	CALIDAD DE LOS ACABADOS
3	UBICACIÓN GEOGRÁFICA
4	DEPRECIACIÓN POR EDAD Y USO
5	ESTADO DE CONSERVACIÓN

TABLAS DE VALORACIÓN DE LA TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA		
Los tipos de construcciones se forman según las diferentes combinaciones de las siguientes variables		
CLASE	VARIABLES	DEFINICIÓN
1	ESTRUCTURA	CIMIENTOS, VIGAS, COLUMNAS
2	PAREDES	MAMPOSTERÍA
3	CUBIERTA	TECHO
4	PISOS	SUPERFICIE INFERIOR HORIZONTAL

**COSTO DE LOS MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN:**

CLASE	ESTRUCTURA (Es)	COSTO UNITARIO (USDXM2)
1	ADOBE	9.93
2	MADERA	26.46



3	BLOQUE	16.55
4	LADRILLO	19.85
5	METÁLICA	39.70
6	MIXTA (HORMIGON/METÁLICA)	44.11
7	HORMIGÓN	48.52

CLASE	PAREDES (Pa)	COSTO UNITARIO (USDXM2)
1	BAHAREQUE	1.40
2	ADOBE	2.34
3	MADERA	2.78
4	BLOQUE	3.26
5	LADRILLO	4.64

CLASE	CUBIERTA (Cu)	COSTO UNITARIO (USDXM2)
1	PAJA	1.84
2	ZINC	2.78
3	TEJA COMÚN	8.82
4	ASBESTO	4.64
5	LOSA	17.60
6	TEJA VIDRIADA	5.56
7	STEEL PANEL	10.92

CLASE	PISO (Pi)	COSTO UNITARIO (USD X M2)
1	TIERRA	0.00
2	CEMENTO	5.12
3	BALDOSA SIMPLE	7.90
4	VINYL	8.34
6	MADERA	10.18
7	CERÁMICA DECORATIVA	10.66
8	PORCELANATO	15.02

<b>(T1)</b>	Costo unitario por metro cuadrado de construcción Sin Acabados (usdxm2)
<b>Fórmula</b>	$T1 = Es + Pa + Cu + Pi$

**TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE ACABADOS DE LA CONSTRUCCIÓN (FA)**

CLASE	ACABADOS	FACTOR DE ACABADOS (FA)
1	SIN ACABADOS	1
2	ECONÓMICOS	2



3	MEDIANOS	3
4	DE LUJO	4

**TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE DEPRECIACIÓN Y USO DE LA CONSTRUCCIÓN (FDU)**

Edad de la construcción (años)		Uso 1: Vivienda				Uso 2: Comercial mediano, Recreacional, Institucional, Cultural, Religioso, Salud				Uso 3: Industrial, Espectáculos, Deportivos, Comercial grande			
		Acabados de Vivienda				Acabados comerciales				Acabados industriales			
		Sin Acabados	Económico	Mediano	De Lujo	Sin Acabados	Económico	Mediano	De Lujo	Sin Acabados	Económico	Mediano	De Lujo
0	4	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00
5	9	0.88	0.90	0.92	0.93	0.87	0.89	0.91	0.93	0.86	0.88	0.90	0.92
10	14	0.79	0.82	0.85	0.87	0.76	0.80	0.84	0.86	0.74	0.78	0.82	0.84
15	19	0.69	0.74	0.79	0.82	0.67	0.72	0.77	0.80	0.64	0.69	0.74	0.78
20	24	0.61	0.67	0.73	0.77	0.58	0.64	0.70	0.75	0.55	0.61	0.67	0.72
25	29	0.54	0.61	0.68	0.72	0.51	0.58	0.65	0.70	0.47	0.54	0.61	0.67
30	34	0.49	0.56	0.63	0.68	0.46	0.53	0.60	0.65	0.42	0.49	0.56	0.62
35	39	0.43	0.51	0.59	0.64	0.40	0.48	0.56	0.61	0.37	0.44	0.51	0.58
40	44	0.39	0.47	0.55	0.61	0.36	0.44	0.52	0.57	0.31	0.39	0.47	0.54
45	49	0.34	0.43	0.52	0.58	0.32	0.40	0.48	0.54	0.27	0.35	0.43	0.50
50	54	0.31	0.40	0.49	0.55	0.29	0.37	0.45	0.51	0.24	0.32	0.40	0.47
55	59	0.28	0.37	0.46	0.52	0.26	0.34	0.42	0.48	0.21	0.29	0.37	0.44
60	64	0.25	0.34	0.43	0.49	0.23	0.31	0.39	0.45	0.18	0.26	0.34	0.41
65	69	0.23	0.32	0.41	0.47	0.21	0.29	0.37	0.43	0.16	0.24	0.32	0.39
70	74	0.21	0.30	0.39	0.45	0.19	0.27	0.35	0.41	0.14	0.22	0.30	0.37
75	79	0.19	0.28	0.37	0.43	0.17	0.25	0.33	0.39	0.12	0.20	0.28	0.35
80	84	0.17	0.26	0.35	0.41	0.15	0.23	0.31	0.37	0.12	0.19	0.26	0.33
85	89	0.17	0.25	0.33	0.40	0.13	0.21	0.29	0.36	0.11	0.18	0.25	0.31
90	1000	0.16	0.24	0.32	0.39	0.12	0.20	0.28	0.35	0.10	0.17	0.24	0.30

**TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE CONSERVACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (FC)**

ESTADO	FACTOR DE CONSERVACIÓN (FC)	DESCRIPCIÓN
Bueno	1.00	Construcciones que, a pesar de su edad, cualquiera que fuera ésta, no necesitan reparaciones importantes
Regular	0.85	Construcciones que presentan defectos permanentes, sin que comprometan las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad
Malo	0.50	Construcciones que precisan reparaciones de importancia, comprometiendo las normales condiciones de habitabilidad y estabilidad

**TABLA DE DETERMINACIÓN DEL FACTOR DE UBICACIÓN GEOGRÁFICA (FUG)**

ZONA	FACTOR GEOGRÁFICO (FUG)	UBICACIÓN GEOGRÁFICA
1	1.1	Zona urbana de Quero y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes
2	1.13	Zona urbana de Rumipamba y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes
3	1.16	Zona urbana de Yanayacu y su periferia dentro de los 3 Km adyacentes
4	1.19	Zona Rural comprendida entre los 3 Km y los 6 Km adyacentes a las zonas urbanas de Quero, Rumipamba y Yanayacu.
5	1.22	Zona Rural comprendida entre los los 6 Km adyacentes a las zonas urbanas de Quero, Rumipamba y Yanayacu y los límites del Cantón



Las zonas descritas en esta tabla, se muestran en el siguiente mapa:

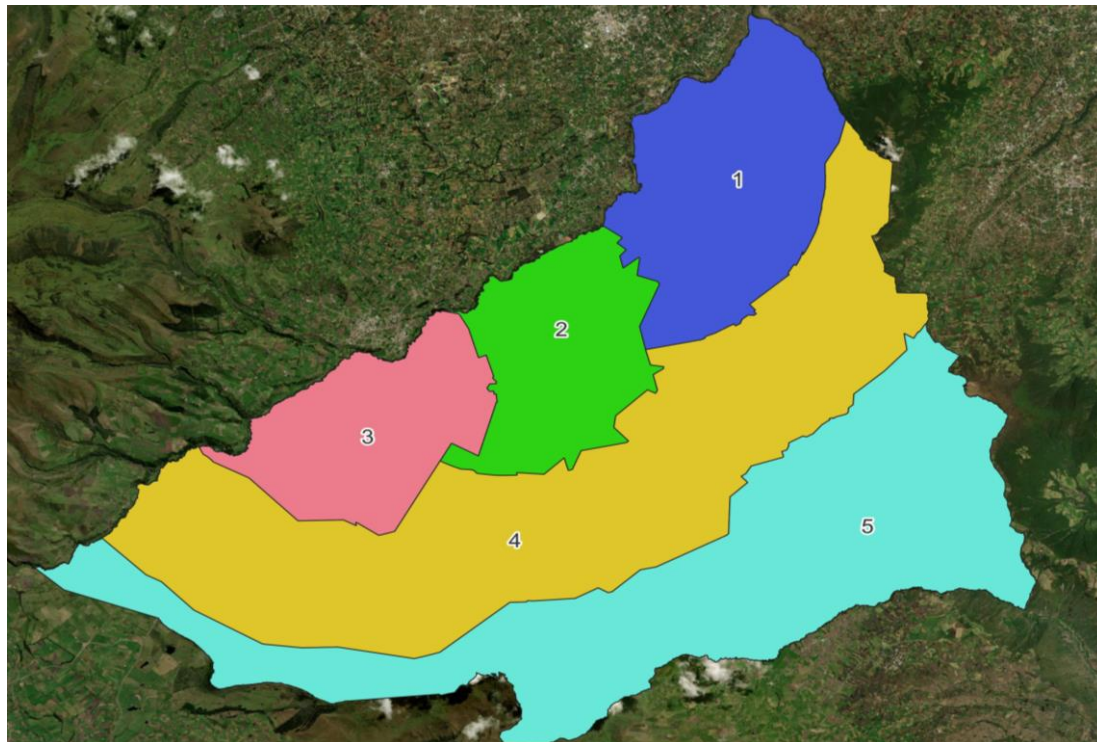


Gráfico 1. Zonas para la determinación del factor de ubicación geográfica (FUG)

(T2)	Costo unitario por metro cuadrado de construcción Con Acabados, Depreciación, Uso, Conservación y Ubicación (usdxm2)
Fórmula	$T2 = T1 * FA * FDU * FC * FUG$

(Vp)	Valor de cada piso o bloque de construcción
Fórmula	$Vp = T2 * \text{Área de cada bloque o piso}$

(VT)	Valor total de construcción del predio
Fórmula	$VT = \sum_{i=1}^n Vp_i$





**Donde:**

**VT:** Valor total de la construcción

**Vpi:** Valor de cada bloque o piso

**Σ:** sumatoria

**Art. 6.- BANDA IMPOSITIVA.-** Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje del 0.31 por mil (0.31 x 1000) del valor de la propiedad.

**Art. 7.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón Quero, el 0.15 por mil (0.15 x 1000) del valor de la propiedad.

**Art. 8.- VALOR IMPONIBLE.-** Para establecer el valor imponible, se sumaran los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 9.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicaran las siguientes reglas: Los contribuyentes de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se hará constar separadamente el valor que corresponde a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor de impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**Art. 10.- PREDIOS Y BIENES EXENTOS.-** Están exentas del pago del impuesto predial rural, las siguientes propiedades,

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas mínimas unificadas del trabajador 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 afro ecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan los 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. 11.- DEDUCCIONES.-** Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad.

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad y
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
  1. En los préstamos del BanEcuador, sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañara a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino de préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado sino para que continúe la deducción por el valor que no hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.



2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidad 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 rebajara 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 proporcional en el año en que se produjera 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. 12.- NOTIFICACIÓN DE NUEVOS AVALÚOS.-** El GAD Municipal del cantón Santiago de Quero realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa, radio; y/o carteles, a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa, radio y/o carteles, a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos, conocerla nueva valoración.

**Art. 13.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal remitirá a Rentas Municipales para la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrado y debidamente contabilizados, pasarán a Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 14.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo, y, por último las multas, según Art. 47 del Código Orgánico Tributario.

Cuando el contribuyente o responsable debe varios títulos de crédito el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Art. 15.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO DE IMPUESTOS.-** El pago del impuesto podrá



efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificara por la prensa, radio, carteles o boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizara el pago en base al catastro del año anterior y se entregara al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularan los recargos por mora de acuerdo con la ley.

**Art. 16.- 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 siguiente al que corresponden los impuestos hasta la fecha de pago, según lo que establece el Código Tributario.

**Art. 17.- RECLAMOS Y RECURSOS.**- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Art. 115 del Código Tributario y Art. 500 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización.

**Art. 18.- CERTIFICADOS DE AVALÚOS.**- La Sección Avalúos y Catastros del Municipio de Quero conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto predial rural, con la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

#### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.-** En todo lo no previsto en la presente ordenanza deberá acogerse a la legislación vigente de la República del Ecuador.

**SEGUNDA.-** El plano de valor del suelo que se anexa, forma parte integrante de la presente Ordenanza.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**DISPOSICIÓN ÚNICA.** - Se dispone a la Dirección Financiera, socialice a los propietarios de los predios la actualización catastral y valoración de la propiedad, por el medio de comunicación más idóneo

#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**DISPOSICIÓN ÚNICA.** - Queda derogada toda disposición normativa que se contraponga



con lo expuesto en la presente ordenanza.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción. La misma será publicada en la página Web Institucional del GAD Municipal del Cantón Santiago de Quero y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la ciudad de Santiago de Quero, en sesión extraordinaria celebrada a los veinte y dos días del mes de diciembre del dos mil veintitrés.

Pablo David Velasco Garcés  
**ALCALDE**  
**SANTIAGO DE QUERO**

Víctor Javier Chunata Sánchez  
**SECRETARIO DE CONCEJO**  
**GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE QUERO**

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2024-2025**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Santiago de Quero, en sesión ordinaria de 20 de diciembre de 2023 y sesión extraordinaria de 22 de diciembre de 2023, en primera y segunda instancia respectivamente.

Santiago de Quero, 22 de diciembre del 2023

Víctor Javier Chunata Sánchez  
**SECRETARIO DE CONCEJO**  
**GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE QUERO**



De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2024-2025**; y, ORDENO su PROMULGACIÓN a través de su promulgación de conformidad con la ley.

Santiago de Quero, 22 de diciembre del 2023

Pablo David Velasco Garcés  
**ALCALDE**  
**SANTIAGO DE QUERO**

Sancionó la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN LIQUIDACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES DEL CANTÓN QUERO Y SUS PARROQUIAS PARA EL BIENIO 2024-2025**; conforme a lo establecido en la Ley, el Sr. Pablo David Velasco Garcés, Alcalde de Santiago de Quero, en esta ciudad a los 22 días del mes de diciembre del año 2023. LO CERTIFICO.

Santiago de Quero, 22 de diciembre del 2023

Víctor Javier Chunata Sánchez  
**SECRETARIO DE CONCEJO**  
**GAD MUNICIPAL SANTIAGO DE QUERO**





## ANEXO 1

