



**MUNICIPIO DE LOJA**

**No. 52 -2017**

**ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON LOJA PARA EL BIENIO 2018 – 2019**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Constitución de la República determina que el *"Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico. Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada."*; la misma, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos -Municipales para la formación y administración de los catastró inmoiliarios urbanos y rurales.

En este marco la Constitución de la República, reconoce al estado ecuatoriano como descentralizado; guiado por los principios de equidad interterritorial, integración, solidaridad y unidad territorial.

También establece que los Gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Las municipalidades mantendrán actualizados en forma permanente, los catastró de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado"; de acuerdo a lo que establece el COOTAD.

El avalúo inmoiliario debe ser considerado como una ciencia interdisciplinaria en la medida que se requiere de mucha información sobre los precios de mercado, de técnicas y métodos valuatorios para poder llegar a determinar el valor de un inmueble.

Los componentes del avalúo de un bien inmueble constituyen el terreno y construcción; para cuya valuación es necesario realizar un análisis de los diferentes factores que determinan su valor. Para el caso de la valoración del suelo y de acuerdo a las disposiciones legales, se ha utilizado el método de mercado permitiendo que, mediante un proceso de comparación con precios de

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía



## MUNICIPIO DE LOJA

venta de inmuebles de características similares u homogéneas del mismo sector, se pueda establecer el valor unitario por m<sup>2</sup> de terreno a aplicarse a un predio; y, para el caso del avalúo de las construcciones, el empleo del método de reposición, que no es más que la simulación de la construcción que va a ser avaluada a costo actualizado y depreciado por su edad y estado de mantenimiento.

De acuerdo a estas consideraciones y con el objeto de establecer procedimientos que regulen la actualización de los valores del terreno y construcción en el cantón Loja se elabora la presente ordenanza en concordancia a lo establecido en la Ley.

### EL CONCEJO CANTONAL DE LOJA

#### CONSIDERANDO:

- Que,** El Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, numeral 9, establece, *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*; el del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 55 literal i), *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*
- Que,** el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador establece, *"El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos."*
- Que,** el Art 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece las atribuciones del Concejo Municipal; y, en su literal b) dispone: *"Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos, previstos en la Ley a su favor"*
- Que,** el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone 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.

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía





## MUNICIPIO DE LOJA

- Que,** el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone: "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...";
- Que,** los artículos 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios; y, que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio; A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.
- Que,** los artículos 497 y 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional; y, que 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 las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;
- Que,** los Art. 502, 504, 505, 516, 517 Y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, para la determinación del valor de los predios, dispone que es indispensable que el concejo apruebe 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; que regirá para el bienio 2018-2019; y,

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía



## MUNICIPIO DE LOJA

**Que,** en el Suplemento del Registro Oficial No. 239, del martes 6 de mayo del 2014 se publicó la Ordenanza No.21-2013, que regula la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del cantón Loja, para el bienio 2014-2015.

**Que,** en uso de sus atribuciones contempladas en los Art. 55, 57, 322 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización.

### EXPIDE:

#### **LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON LOJA PARA EL BIENIO 2018 – 2019.**

**Art.1.- Objeto.** - El Municipio de Loja, mediante la presente Ordenanza, establece los procedimientos de valoración, valor del suelo, valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios del Cantón, determinadas de conformidad con la ley.

Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos detallados en el **Anexo 1 Glosario**

**Art 2.- Principios.** - Los impuestos prediales que regirán para el BIENIO 2018-2019 en el Cantón Loja, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustenta el Régimen Tributario.

#### **Predio urbano:**

**Art. 3.- Valor base del suelo urbano y urbano parroquial.** - De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 495, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos de valor base del suelo para propiedades urbanas y urbano parroquiales; se define el valor unitario base para cada una de las manzanas o unidades de valoración respectivamente y las correspondientes tablas que contienen los criterios de ajuste del valor del suelo por metro cuadrado de superficie para cada predio, conforme consta en el **Anexo 2 Planos de Valor del Suelo Urbano y Urbano Parroquial**

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía





**MUNICIPIO DE LOJA**

**TABLA DEL VALOR DE SUELO URBANO POR MANZANA  
VALOR DEL SUELO POR MANZANA CIUDAD DE LOJA**

<b>SECTOR HOMOGENEO</b>	<b>PRECIO subsector 1</b>	<b>PRECIO subsector 2</b>	<b>PRECIO subsector 3</b>	<b>PRECIO subsector 4</b>
A	665	630	611	592
B	591	563	534	481
C	480	457	435	393
D	392	373	354	319
E	318	303	288	260
F	259	246	234	211
G	210	200	190	173
H	172	163	154	135
I	134	128	122	100
J	99	93	88	75
K	74	71	67	55
L	54	51	48	38
M	37	35	34	27
N	26	24	23	17
O	16	15	14	12
P	11	10	9	9

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía





MUNICIPIO DE LOJA

**VALOR DEL SUELO POR MANZANA  
PARROQUIA CHANTACÓ**

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO subsector 1	PRECIO subsector 2
A	21	16
B	15	11
C	10	5

**VALOR DEL SUELO POR MANZANA  
PARROQUIA CHUQUIRIBAMBA**

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO Subsector 1	PRECIO subsector 2
A	24	20
B	19	14
C	13	5

**VALOR DEL SUELO POR MANZANA  
PARROQUIA EL CISNE**

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO Subsector 1	PRECIO Subsector 2
A	37	20
B	19	9
C	8	3

**VALOR DEL SUELO POR MANZANA  
PARROQUIA GUALEL**

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO Subsector 1	PRECIO Subsector 2
A	30	25
B	24	19
C	18	13
D	12	7
E	6	3

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía





**MUNICIPIO DE LOJA**

**VALOR DEL SUELO POR MANZANA  
PARROQUIA JIMBILLA**

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO Subsector 1	PRECIO Subsector 2
A	15	13
B	12	11
C	10	9
D	8	7
E	6	3

**VALOR DEL SUELO POR MANZANA  
PARROQUIA MALACATOS**

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO Subsector 1	PRECIO Subsector 2
A	105	95
B	94	81
C	80	66
D	65	23
E	22	8

**VALOR DEL SUELO POR MANZANA  
PARROQUIA QUINARA**

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO Subsector 1	PRECIO Subsector 2
A	32	25
B	17	13
C	8	6

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*



**Loja**  
Alcaldía



**MUNICIPIO DE LOJA**

**VALOR DEL SUELO POR MANZANA  
PARROQUIA SAN LUCAS**

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO Subsector 1	PRECIO Subsector 2
A	35	25
B	24	14
C	13	4

**VALOR DEL SUELO POR MANZANA PARROQUIA  
SAN PEDRO DE VILCABAMBA**

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO Subsector 1	PRECIO Subsector 2
A	45	41
B	40	31
C	30	21
D	20	11
E	10	6

**VALOR DEL SUELO POR MANZANA  
PARROQUIA SANTIAGO**

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO Subsector 1	PRECIO Subsector 2
A	25	20
B	19	15
C	14	10
D	9	6

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*







**MUNICIPIO DE LOJA**

**VALOR DEL SUELO POR MANZANA  
PARROQUIA TAQUIL**

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO Subsector 1	PRECIO Subsector 2
A	18	17
B	16	15
C	14	13
D	12	11
E	10	8

**VALOR DEL SUELO POR MANZANA  
PARROQUIA VILCABAMBA**

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO Subsector 1	PRECIO Subsector 2
A	135	110
B	109	85
C	84	60
D	59	35
E	34	10

**VALOR DEL SUELO POR MANZANA  
PARROQUIA YANGANA**

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO Subsector 1	PRECIO Subsector 2
A	51	39
B	38	27
C	26	15
D	14	6

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*



**Loja**  
Alcaldía



**MUNICIPIO DE LOJA**

### **Anexo 3 Metodología**

**Art. 4.-** Factores de corrección del valor del suelo. - Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana del cantón Loja, se tomará el valor unitario base asignado a la manzana o unidad de valoración, área en la cual se ubica cada lote, se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste.

Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo con los datos disponibles en la base del sistema catastral.

Los factores de corrección o ajuste al valor base del terreno, se detallan en las tablas que constan en el **Anexo No. 4 Factores de corrección del suelo**

**Art. 5.-** Fórmula para el cálculo del avalúo final de los terrenos en el área urbana del Cantón Loja

$$V_t = V_b \times A \times F_c$$

En donde:

$V_t$  = Valor del terreno;

$V_b$  = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en la tabla del valor de suelo urbano por manzana

$A$  = Área del lote; y,

$F_c$  = Factor total de corrección.

**Art. 6.-** Cálculo del avalúo de la construcción en el área urbana del cantón Loja, será realizado a partir de los coeficientes establecidos por las características constructivas de acuerdo al siguiente detalle:

**Tabla de componentes edificación:**

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía





## MUNICIPIO DE LOJA

ESTRUCTURA	ADOBE/MADERA/TAPA	ABRIL O BLOQUE	HORMIGON/HIERRO		
	44.06	57.74	130.23		
PAREDES	DOBE/BAHAREQUE/TAPA	MADERA O SIMILAR	LABRILLO/BLOQUE		
	25.78	24.76	38.87		
CUBIERTA	ZINC O SIMILAR	TEJA COMUN	TEJA ESPECIAL	ASBESTO O SIMILAR	LOSA DE HORMIGON
	29.46	57.50	66.09	42.79	63.05
ACABADOS					
ACABADOS	MALO	REGULAR	BUENO	MUY BUENO	
	23.49	70.78	119.05	206.58	
EL PRECIO DE m2 MULTIPLICAR POR:					
EQUIPAMIENTOS	NO TIENE	SI TIENE			
	1.00	1.19			

**Art. 7.-** El cálculo del avalúo de las construcciones será realizado con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Vc = Ac \times Vu \times Fc.$$

En donde:

Vc: Valor de la construcción;

Ac: Área de la construcción;

Vu: Sumatoria de los coeficientes indicados en la tabla de componentes de edificación

Fc: Factor total de corrección (depreciación).

**Art. 8.- Depreciación-** Se aplicará el método de ROSS y HEIDEKEN con intervalo de un año, considerando como valor residual el 20% del valor de reposición, en relación a la vida útil de los materiales de construcción.

Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio (bueno, malo, regular).

### **Anexo No. 5 Tabla de depreciación**

**Art. 9. - Determinación de la base imponible.** - Es la suma del valor del suelo y de haberlas, el de las construcciones establecidas en el Art. 495 del COOTAD, que servirá de base para la determinación de impuestos y otros efectos tributarios.

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía





## MUNICIPIO DE LOJA

**Art. 10.- Tarifas del impuesto predial urbano.** El cálculo del impuesto predial urbano del Cantón Loja, para el bienio 2018-2019, se establecerá en base al 0.75 (cero punto setenta y cinco) por mil.

### PROPIEDAD RURAL

**Art. 11.- Elementos de valoración de los predios rurales. –**

La valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural, valor de las edificaciones y valor de mejoras.

**a) El valor del suelo rural**

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

**Anexo 6 Tabla de Zonas Agronómicas Homogéneas Área rural del cantón Loja**

- b) Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático (variables), clasificado en seis unidades o grupos:

<b>Unidad</b>
RIEGO
PENDIENTE
EDAD DE PLANTACIONES FORESTALES Y FRUTALES PERENNES
ACCESIBILIDAD A VIAS DE PRIMERO Y SEGUNDO ORDEN, Y A CENTROS POBLADOS
TITULARIDAD DE PREDIOS
DIVERSIFICACIÓN

- c) Las variables pertenecientes a cada unidad se combinan entre sí, a través de técnicas de geo-procesamiento, y se obtienen Zonas Agronómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en valor por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agronómicas Homogéneas

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía





## MUNICIPIO DE LOJA

(ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

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

Donde:

- $A_m$  = Avalúo total del predio,  
 $S_{1...n}$  = Superficie del sub predio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas  
 $P_{1...n}$  = Precio o valor de la ZAH.

- d) Predios ubicados en zonas de influencia urbana. - Son aquellos que, encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial. Para su valoración se aplicará la metodología de los predios urbanos.

Para delimitar los predios ubicados en zonas de influencia urbana, se utilizará como cartografía base, el mapa de cobertura y uso de la Tierra escala 1:50.000, siendo utilizada el área periurbana.

### Anexo 7 Mapa de Valor de la Tierra Rural

- e) **Factores del valor del terreno.** - Para el avalúo individual de los predios rurales se tomarán en cuenta sus características propias.
- Los factores aplicables a los predios son: Accesibilidad a vías de primero y segundo orden a centros poblados, la titularidad de los predios y la diversificación.

**Factor de aplicación para predios según la accesibilidad a vías de primero y segundo orden a centros poblados**

#### ACCESIBILIDAD VIAL - FA

CALIFICACION	
Muy alta	1.20
Alta	1.10
Moderada	1.00
Regular	0.86
Baja	0.70
Muy Baja	0.60

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía





**Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:**

$$FA = \frac{\sum(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A<sub>(1)</sub> = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

At = Área Total

**Factor de aplicación para predios según la titularidad:**

**TITULARIDAD - FT**

CALIFICACION	
Con título	1.00
Sin título	0.86
Sin información	1.00

*El factor se aplica a todos los predios*

**Factor de aplicación para predios según la diversificación:**

**DIVERSIFICACION - FD**

CALIFICACION	
Mérito	1.10
Normal	2.00
Demérito	0.65

- Los factores aplicables a sub-predios son: riego, pendiente y edad de plantaciones forestales o frutales perennes.

**Factor de aplicación para sub-predios según el riego**

**DISPONIBILIDAD DE RIEGO - FR**

CALIFICACION	
Permanente	1.20
Ocasional	1.10
No tiene	1.00

*Se aplica el factor a la cobertura existente*

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*





## MUNICIPIO DE LOJA

Factor de aplicación para sub-predios según la pendiente:

### PENDIENTE - FP

CALIFICACION	GRADOS	COEFICIENTE
A	0 - 6	1.00
B	8 - 10	1.00
C	11 - 20	0.95
D	21 - 35	0.90
E	36 - 45	0.85
F	46 - 70	0.80
G	> 71	0.75

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

- FP = Factor de Pendiente del Predio  
 A\_(1...n) = Área de Intersección  
 [fp]\_(1...n) = Factor pendiente del área de intersección  
 At = Área Total

Factor de aplicación para sub-predios según la edad:

### EDAD DE LA PLANTACION - FE

CALIFICACION	
Desarrollo	1.20
Plena producción	1.10
Fin de producción	1.00

## Art. 12. El valor de la edificación y de reposición

### Edificaciones

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la edificación.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía





**MUNICIPIO DE LOJA**

$$V_r = \sum P_e + \sum P_a$$

**Donde:**

- V<sub>r</sub>** = Valor actualizado de la construcción.  
**P<sub>e</sub>** = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>).  
**P<sub>a</sub>** = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>).

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Para lo cual se aplicarán las siguientes fórmulas:

$$\begin{aligned} V_a &= V_r \times S_c \\ V_d &= V_a \times f_t \\ f_t &= f_a \times f_e \times f_u \end{aligned}$$

**Donde:**

- V<sub>a</sub>** = Valor actual bruto de la construcción.  
**V<sub>r</sub>** = Valor actualizado de la construcción.  
**S<sub>c</sub>** = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados.  
**V<sub>d</sub>** = Valor neto depreciado de la construcción.  
**f<sub>t</sub>** = Factor total.  
**f<sub>d</sub>** = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura.  
**f<sub>e</sub>** = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.  
**f<sub>u</sub>** = Factor de uso al que está destinada la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía



**MUNICIPIO DE LOJA****TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA POR CADA METRO CUADRADO**

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO USD \$	ECONÓMICO USD \$	BUENO USD \$	LUJO USD \$
1	Hormigón Armado	74,78	78,18	81,58	84,98
2	Acero	73,45	76,79	80,12	83,46
3	Aluminio	91,30	95,45	99,60	103,75
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	57,42	60,03	62,64	65,25
5	Paredes Soportantes	32,37	33,84	35,32	36,79
9	Otro	16,19	16,92	17,66	18,39
10	Madera 2	18,61	19,46	20,30	21,15

**TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA PARED POR CADA METRO CUADRADO**

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO USD \$	ECONÓMICO USD \$	BUENO USD \$	LUJO USD \$
0	No tiene	-	-	-	-
1	hormigón	42,94	44,89	46,84	48,79
2	ladrillo o Bloque	22,62	23,65	24,68	25,71
3	pedra	29,23	30,56	31,88	33,21
4	madera	12,06	12,61	13,16	13,71
5	metal	27,44	28,69	29,93	31,18
6	Adobe o Tapia	27,95	29,22	30,49	31,76
7	bahareque-caña revestida	12,06	12,61	13,16	13,71
8	Caña	12,06	12,61	13,16	13,71
9	aluminio o Vidrio	158,26	165,45	172,65	179,84
10	plástico o Loña	7,22	7,55	7,88	8,20
99	otro	3,61	3,77	3,94	4,10

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía.



## MUNICIPIO DE LOJA

### TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA CUBIERTA POR CADA METRO CUADRADO

CÓDIGO	DESCRIPCIÓN	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
1	(Losa de) Hormigón	52,28	54,66	57,03	59,41
2	asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,80	23,84	24,88	25,91
3	teja	22,80	23,84	24,88	25,91
4	zinc	13,73	14,35	14,98	15,60
5	otros Metales	68,06	71,16	74,25	77,35
6	Palma, Paja	18,28	19,11	19,94	20,77
7	plástico, policarbonato y similares	16,33	17,08	17,82	18,56
9	Otro	6,86	7,18	7,49	7,80

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

	COD ACABADO	FACTOR
1	FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	0.19
2	FACTOR ACABADO ECONOMICO	0.35
3	FACTOR ACABADO BUENO	0.46
4	FACTOR ACABADO LUJO	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[ 1 - \left( \left( \frac{E}{V_t} \right) + \left( \frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

**fd** = Factor depreciación

**E** = Edad de la estructura

**Vt** = Vida útil del material predominante de la estructura

**Ch** = Factor de estado de conservación de la estructura

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía



## MUNICIPIO DE LOJA

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural

Categoría	Factor
Malo	0,474
Régular	0,819
Bueno	1,00

**Tabla Factores de Estado de Conservación**

CÓDIGO	ESTRUCTURA	FACTOR (%)
1	HORMIGÓN ARMADO	80
2	ACERO	80
3	ALUMINIO	60
4	MADERA OPCION 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	20
5	PAREDES SOPORTANTES	50
6	MADERA OPCION 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	50
9	OTRO	40

**TABLA DE FACTORES DE USO**

CÓDIGO	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1
1	Bodega/almacenamiento	0,95
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,9
4	Salas de postcosecha	0,9
5	Administración	0,975
6	Industria	0,9
7	Artesanía, mecánica	0,95
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía



**MUNICIPIO DE LOJA**

11	Organización social	0,975
12	Educación	0,9
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,95
15	Deportes y recreación	0,95
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,95

Las mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura.

**VALORES EN US\$ POR m<sup>2</sup> DE MEJORAS**

MATERIAL	HORMIGÓN	LADRILLO O BLOQUE	PIEDRA	MADERA	METAL	ADOBE O TAPIA	BAHAREQUÉ CAÑA REVESTIDA	CAÑA	ALUMINIO Y VIDRIO	PLÁSTICO O LONA	OTRO
MEJORAS											
ESTABLO GANADO MAYOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70			
ESTABLO GANADO MENOR	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70			
SALA DE ORDEÑO	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70			
GALPÓN AVÍCOLA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70			
PISCINAS PISCICOLAS										11,08	
ESTANQUE O RESERVORIO	20,11										
INVERNADEROS				38,33	54,89				54,89	38,33	
TENDALES	29,43										
PLANTA DE POSCOSECHA	109,28	109,28	115,28	93,50	108,07	63,06	48,62	31,70			

**Art. 13.- Tarifa del impuesto predial rural. -**

El impuesto predial rural, se calculará con la tarifa del 1.0 por mil (uno punto cero por mil)

**DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO****Art.14.- Emisión de títulos de crédito. -**

La Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas del Municipio de Loja, procederá a emitir los títulos de crédito respectivos, una vez que la Jefatura de Avalúos y Catastros notifique la actualización del catastro para la emisión. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre de cada año.

**Art.15. - Recaudación tributaria. -**

*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*





## MUNICIPIO DE LOJA

Los contribuyentes deberán pagar el impuesto predial, durante el año fiscal, de acuerdo a lo establecido en los Artículos 512 y 523 del COOTAD.

### Art.16.- Reclamos Administrativos.-

Los reclamos administrativos que presenten los contribuyentes ante la Dirección Financiera, serán resueltos en un plazo máximo de 120 días (120) hábiles, tal como lo dispone el Art. 132 del Código Tributario vigente.

### Art.17.- Procesamiento de Datos.-

Los avalúos de los inmuebles cuyo valor comercial no superen los salarios básicos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial COOTAD, solo, cancelarán los servicios administrativos de cinco dólares americanos (\$5,00), valor que cubre los costos de procesamiento de datos y mantenimiento de catastro.

### DISPOSICION TRANSITORIA.

A partir de la emisión predial del primero de Enero del 2018 en los títulos de crédito deberán constar a más del avalúo, las respectivas áreas de terreno y construcción.

### DISPOSICIÓN FINAL

"Quedan derogadas la ordenanza y reformas anteriores que regulan la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del cantón Loja; así como también todas las resoluciones, y disposiciones o normativas que se hayan dictado respecto a la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales del cantón Loja".

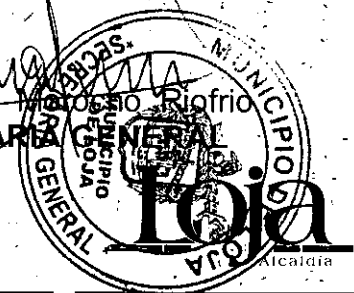
La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 01 de enero del 2018, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Loja, a los quince días del mes de. Diciembre del dos mil diecisiete.

  
Dr. José Bolívar Castillo Vivanco  
ALCALDE DE LOJA

  
Dra. Blanca Estrogo Rieffro  
SECRETARIA GENERAL

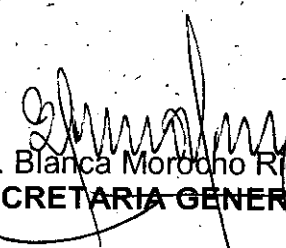
*La única definición de lo que somos,  
lo que hacemos*

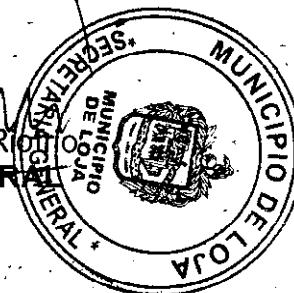




**MUNICIPIO DE LOJA**

**RAZON.-** Dra. Blanca Morocho Riofrio, Secretaria General del Concejo Municipal de Loja, CERTIFICA; que la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECUADACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANON LOJA PARA EL BIENIO 2018 -2019, fue discutida y aprobada en las sesiones extraordinaria del miércoles 29 de agosto del 2017 y sesión ordinaria del viernes 15 de diciembre del 2017, respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha, la que es enviada al señor Alcalde, Dr. José Bolívar Castillo Vivanco , en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad a lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Loja, a los veinte días del mes de diciembre del dos mil diecisiete.

  
Dra. Blanca Morocho Riofrio  
**SECRETARIA GENERAL**



Dr. José Bolívar Castillo Vivanco, ALCALDE DEL CANTON LOJA.-Al tenor del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, SANCIONO expresamente la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON LOJA PARA EL BIENIO 2018-2019**, y dispongo su promulgación para conocimiento del vecindario lojano.- Loja, a los veinte días del mes de diciembre del dos mil diecisiete.

  
Dr. José Bolívar Castillo Vivanco  
**ALCALDE DE LOJA**



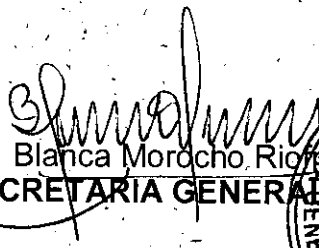
*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

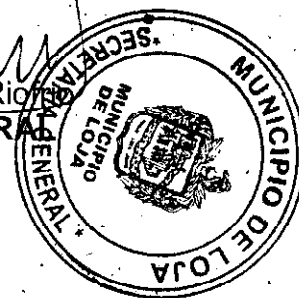




**MUNICIPIO DE LOJA**

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Dr. José Bolívar Castillo Vivanco, Alcalde de Loja; ordenándose la ejecución y publicación en el Registro Oficial de la **ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTON LOJA PARA EL BIENIO 2018-2019.**-Loja, a los veinte días del mes de diciembre del dos mil diecisiete.-**LO CERTIFICO.**

  
Dra. Blanca Morocho Ríos  
SECRETARIA GENERAL



*La única definición de lo que somos,  
es lo que hacemos*

**Loja**  
Alcaldía