

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PASTAZA**

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN PASTAZA**
Administración 2023 - 2027



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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural 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, del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano y rural; en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte del GAD municipal, desde la competencia Constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como 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, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación, en

lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que dispone 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", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PASTAZA:**

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo. 1 de 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.";

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías

constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

Que, el Artículo 10 del mismo cuerpo legal invocado 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, el Artículo 84 del mismo determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados cantonales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el Artículo 242 de la Constitución prescribe que “El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.”

Que, el numeral 9 del Artículo 264 del mismo cuerpo legal, 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 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, la Constitución en su Artículo 321 establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

Que, de acuerdo a lo establecido en el Artículo 426 de la Constitución: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos Internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

Que, del Código Civil en el Artículo 599, 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 mismo cuerpo legal invocado, 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 10 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe que el Estado ecuatoriano se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales.

En el marco de esta organización territorial, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales de gobierno: distritos metropolitanos, circunscripciones territoriales de pueblos y nacionalidades indígenas, afro ecuatorianas y montubias y el consejo de gobierno de la provincia de Galápagos.

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,

d).- 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 mismo cuerpo legal invocado en líneas anteriores, 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 Art. 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, el Artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone a las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentar por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147.- Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- Dispone que El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el

derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el Artículo 494 del 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 Art. 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 496 del COOTAD determina 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 o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

Que, el Artículo 497 del COOTAD establece 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; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, el Artículo 498 del COOTAD establece sobre los estímulos 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 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 presente Código (...).

Que, el Artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: "Sujeto del impuesto. - 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 502 del COOTAD establece que: Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorado mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará 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, el Artículo 503 del COOTAD establece las normas para las deducciones tributarias que tienen derecho a solicitar los propietarios de los predios que soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora.

Que, el Artículo 504 del COOTAD establece la banda impositiva en área urbana: “Banda impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.”

Que, el Artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: “Impuesto a los inmuebles no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2 %) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificios ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;

c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado.

Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola y/o ganadera, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

Que, el Artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: “Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata -cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto, se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Que, el Artículo 509 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala que: “Exenciones de impuestos.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,

e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado”

Que, el Artículo 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: “Sujeto pasivo. - Es sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.”

Que, el Artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: 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.

Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Que, el Artículo 517 del COOTAD establece la banda impositiva en el suelo rural: “Banda impositiva.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.”

Que, el Artículo 522 del COOTAD señala: “Notificación de nuevos avalúos. - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, 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 a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos. El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código”.

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

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

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

Que, el quinto inciso del Artículo 23 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina la exoneración del impuesto predial en los siguientes términos: “La propiedad de las tierras comunitarias y de las tierras y territorios en posesión ancestral, es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible y estará exenta del pago de tasas e impuestos.”

Que, en el Artículo 44 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorial Ancestrales establece: “De la planificación productiva. Los planes y programas para la aplicación de esta Ley se enmarcan en las directrices de planificación y de ordenamiento territorial de la estrategia territorial nacional y de las estrategias de desarrollo rural a cargo de los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, en armonía con la regularización de la tierra rural y el uso del suelo y con los Planes de Uso y Gestión del Suelo de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de conformidad con la Ley.

La ampliación de las zonas urbanas en tierras rurales de aptitud agraria, sin contar con la autorización de la Autoridad Agraria Nacional prevista en la Ley, carece de validez y no tiene efecto jurídico.”

Que, en el Artículo 45 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorial Ancestrales establece: “De las zonas de desarrollo agrario. En coordinación con las entidades del Estado central y los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, la Autoridad Agraria Nacional establecerá zonas de desarrollo agrario, en las cuales ejecutará planes de intervención para promover la regularización de tierras rurales y el aprovechamiento eficiente del suelo, atendiendo a criterios de planificación nacional, regionalización, equidad, prioridad, integralidad y sustentabilidad.

En este proceso tendrán prioridad los miembros de comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades, para lo cual se darán facilidades legales y económicas, estableciendo la asignación de un presupuesto para este propósito.

La planificación de las zonas de desarrollo agrario incluirá planes y programas de inversión, promoción y protección de los suelos, así como el fomento de prácticas sustentables y sostenibles que contribuyan a la soberanía alimentaria de conformidad con la Ley.”

Que, el literal b) del Artículo 78 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, determina la exención del pago de tasas e impuestos a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades.

Que, en el Artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorial Ancestrales; señala que el control de la expansión urbana en predios rurales.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

Que, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorial Ancestrales, reforma el Art. 481.1 señala que: “Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales que indica las condiciones para determinar el cambio de la

clasificación y uso de suelo rural,- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, el Artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores determina: “Exoneración de Impuestos. - Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de toda clase de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos.”

Que, el Artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades, “Impuesto predial. - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago 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.”;

Que, en el Artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que: “Suelo Urbano.- El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. Para el suelo urbano se establece la siguiente subclasificación:

1. Suelo urbano consolidado. Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios, y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

2. Suelo urbano no consolidado. Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios, y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.

3. Suelo urbano de protección. Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, debe ser protegido, y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección, los planes de desarrollo y ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial y de riesgos.

Para la delimitación del suelo urbano se considerará de forma obligatoria los parámetros sobre las condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos.

Que, en el Artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que el suelo rural de expansión urbana. “Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante

con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.”

Que, en el Artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el Artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma

programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros.

Así mismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

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

sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

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

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que, el Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo en el Artículo 49 establece: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos”.

Que, en el Código Orgánico Administrativo en su Art. 3 del principio de eficacia, “Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.”;

Que, mediante Acuerdo-Ministerial-MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, emitido por el ministro de desarrollo y vivienda emitido desde el 29 marzo del 2022, por el ministro

de Desarrollo Urbano y Vivienda, se expide la Norma Técnica para la Formación, Actualización y Mantenimiento del Catastro Urbano y Rural y su Valoración.

Que, la Norma Técnica Nacional de Catastros en el Artículo 32 establece: “El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de ente rector de hábitat y vivienda, verificará el desarrollo de acciones de mantenimiento catastral por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, a través del análisis de los requerimientos citados en la Norma Técnica Nacional de Catastros, y mediante solicitud previa por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, otorgará un certificado de actualización y mantenimiento catastral, en el cual se indicará si la entidad municipal o metropolitana posee su catastro adecuado a las disposiciones de la presente norma.

Los certificados de actualización y mantenimiento catastral emitidos por el ente rector de hábitat y vivienda tendrán la vigencia de un (1) año a partir de su emisión. La Dirección de Catastros del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, emitirá la certificación de actualización y mantenimiento catastral siempre que se cumplan los siguientes requisitos remitidos oportunamente por parte de los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos”.

QUE: Que mediante Resolución número 0150-08-11-2023., El Pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza, luego del conocimiento y análisis de los fundamentos de hecho y derecho constante en el sexto punto del orden del día de la SESIÓN ORDINARIA No. 0026-08-11-2023, POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES RESOLVIÓ: APROBAR EN PRIMER DEBATE EL INFORME DE LA SESIÓN ORDINARIA DE LA COMISIÓN PERMANENTE DE LEGISLACIÓN DE FECHA LUNES 30 DE OCTUBRE DEL 2023, QUE CONTIENE EL PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES BIENIO 2024-2025 EN EL CANTÓN PASTAZA.

QUE: Que mediante Resolución número 019-29-11-2023, el Pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza, en SESIÓN EXTRAORDINARIA No. 008-29-11-2023, POR UNANIMIDAD DE LOS PRESENTES RESOLVIÓ: APROBAR EN SEGUNDO Y DEFINITIVO DEBATE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES Y URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 EN EL CANTÓN PASTAZA.

QUE: Mediante Resolución Nro. GADM-PASTAZA-2023-SECRETARIA-GENERAL-4664-M, de fecha 04 de diciembre del 2023, el señor secretario General, procedió a enviar a la máxima autoridad del ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza para la sanción de la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES Y URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 EN EL CANTÓN PASTAZA.

El Pleno del Concejo Municipal en uso de sus facultades Constitucional, Legales y Reglamentarias

EXPIDE

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

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio en el cantón.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El cantón Pastaza y sus parroquias urbanas y rurales y las que se crearán posteriormente de conformidad a la normativa vigente serán el ámbito de aplicación de la presente Ordenanza.

Específicamente los bienes inmuebles con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas y rurales, de la o el propietario, la o el poseedor de los predios.

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

Art. 4.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 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”.

Art. 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.

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

Art. 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.

Art. 8. JURISDICCIÓN TERRITORIAL. - Comprende dos procesos de intervención:

a) **LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:** La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, en base a la división política administrativa de la República del Ecuador, que define el código territorial nacional, y en la misma metodología se establece el código territorial local, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por las Unidades operativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal con atribuciones catastrales. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador 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.

El Cantón Pastaza está compuesto por los siguientes dígitos numéricos: dos destinados para la identificación PROVINCIAL; dos destinados para la identificación CANTONAL; dos destinados para la identificación PARROQUIAL URBANA o RURAL; dos destinados para identificación de ZONA CATASTRAL, tres dígitos destinados para identificación de SECTOR CATASTRAL; tres dígitos destinados para identificación de MANZANA CATASTRAL; tres destinados para identificar el PREDIO, y casos específicos tres dígitos para identificación de PROPIEDAD HORIZONTAL.

Para el territorio del cantón Pastaza se determina los siguientes códigos:

Tabla N°1.- Códigos del Cantón Pastaza			
CÓDIGO PROVINCIAL	CÓDIGO CANTÓN	CÓDIGO PARROQUIAS	DESCRIPCIÓN:
16	01	50	Cabecera Cantonal: Parroquia Puyo
		52	Parroquia Rural Canelos
		54	Parroquia Rural Diez de Agosto
		55	Parroquia Rural Fátima
		56	Parroquia Rural Montalvo
		57	Parroquia Rural Pomona
		58	Parroquia Rural Rio Corrientes
		59	Parroquia Rural Rio Tigre
		61	Parroquia Rural Sarayacu
		62	Parroquia Rural Simón Bolívar
		63	Parroquia Rural Tarqui
		64	Parroquia Rural Teniente Hugo Ortiz
		65	Parroquia Rural Veracruz
66	Parroquia Rural El Triunfo		

La estructura del código catastral o clave catastral se define:

Tabla N°2.- Dígitos de los que se compone el Código Catastral								
Numero de Dígitos	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Propiedad Horizontal
Clave Catastral	2 (00)	2 (00)	2 (00)	2 (00)	3 (000)	3 (000)	3 (000)	3 (000)

b) **LEVANTAMIENTO PREDIAL:** Se realiza con el formulario de declaración mixta ficha catastral urbana y rural, 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:

- 1.0 Identificación del predio.
- 2.0 Ubicación
- 3.0 Tenencia del predio: Aspectos Legales.
- 4.0 Características físicas y de servicios.
- 5.0 Características de la Edificación

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 o formulario de declaración.

Art. 9. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pastaza, a través de la Dirección de Avalúos y Catastros se encargará del registro catastral y las medidas administrativas para mantener y actualizar el registro catastral, así como la coordinación con los notarios públicos y con el Registro de la Propiedad Cantonal, a fin de registrar periódicamente las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate, de las declaratorias de propiedad horizontal, entre otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Para lo cual el registro de la propiedad remitirá de manera mensual las transferencias de dominios realizadas a la dirección de avalúos y catastros y esta dirección coordinará con la unidad de sistemas la actualización del catastro.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO Y RECLAMOS

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

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

Art. 11. – NOTIFICACIÓN DE AVALÚO. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, del 496 del COOTAD; segundo párrafo; y del 164 del Código Orgánico Administrativo con los siguientes motivos:

1. Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
2. Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.”

La notificación se realizará por la prensa o mediante publicación en la página web del GADM de Pastaza.

Art. 12.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Dirección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, 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 del predio que solicita.

Art. 13.- IMPUESTOS MUNICIPALES: Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, dentro del ámbito que compete la presente ordenanza se considerarán para este fin:

1. Impuesto sobre los predios urbanos;
2. Impuesto sobre los predios rurales,

Art. 14.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en el artículo precedente es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza.

Art. 15.-. 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 yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 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.

Art. 16.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 134 del COA (Código Orgánico Administrativo), Art. 500 de COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario”

Art. 17. EMISIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. - 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 corresponde, para que la dirección financiera disponga el trámite legal pertinente.

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

Art. 18. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia 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 no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones deberán ser presentadas hasta el 30 de noviembre de cada año.

Para aplicación del artículo 503 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y de todos sus literales y de manera específica la aplicación del literal e, se procederá conforme la siguiente tabla.

Tabla N°3.- REBAJAS HIPOTECARIAS PARA PREDIOS COOTAD ART.503 Y TODOS SUS LITERALES				
	DESDE	HASTA	PORCENTAJE	REBAJA
APLICAR AL SALDO CAPITAL	1	1000	20	200
	1001	2000	22	440
	2001	3000	24	720
	3001	4000	26	1040
	4001	5000	28	1400
	5001	6000	30	1800
	6001	7000	32	2240
	7001	8000	34	2720
	8001	9000	36	3240
	9001	10000	38	3800
	10001	EN ADELANTE	40	

“La rebaja no puede exceder del 50% del valor comercial del respectivo predio, solo se considera el saldo del capital, de acuerdo a los certificados de las instituciones financieras y el BIESS”

Las solicitudes para la actualización de información predial, se podrán presentar hasta el **30 de noviembre** del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 19. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 20. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: **primero a multas, luego a costas, intereses y, por último, a tributos.**

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

Art. 21. - SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 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 Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 23. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, aquellos que están adscritos al GAD municipal, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 24. ESTÍMULOS TRIBUTARIOS. - Con el fin de estimular el desarrollo social, productivo y las buenas prácticas ambientales, establecidas en el art. 498 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍAS Y

DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD), el contribuyente podrá beneficiarse de un porcentaje de descuento al impuesto predial urbano y rural. Esta estimulación tributaria deberá ser aplicada dando cumplimiento al segundo inciso del Art. 498 del COOTAD.

Para el ámbito Rural, su beneficio aplicará durante los dos años a partir de su registro, y será considerado conforme reglamentación determinada para el efecto de acuerdo a la siguiente tabla.

Tabla N°4.- ÁMBITO RURAL	
Fomento del	Porcentaje de descuento
Ambiente	50%
Turismo	40%
Productividad	30%

Para el ámbito Urbano, durante el bienio 2024-2025 se considera la siguiente tabla:

Tabla N°5.- ÁMBITO URBANO	
Fomento de	Porcentaje de descuento
Beneficencia	50%
Turismo	40%
Industria	25%
Productividad	25%
Deporte	20%
Cultura	30%
Educación	30%
Predios Construidos	10%
Comercio	5%

Si un contribuyente tiene más de una de las actividades señaladas en el inciso anterior, se beneficiará del porcentaje con mayor descuento, conforme reglamentación determinada para el efecto.

Los estímulos antes indicados, serán adicionales a los descuentos establecidos en los artículos 512 y 523 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍAS Y DESCENTRALIZACIÓN (COOTAD).

Art. 25.- APLICACIÓN DE BENEFICIOS DE LOS ESTÍMULOS TRIBUTARIOS:

1. **Ámbito.** - El ámbito de aplicación de esta Ordenanza es a nivel cantonal: la parroquia urbana Puyo, parroquias rurales: Tarqui, Diez de Agosto, Canelos, Montalvo, Pomona, Río Corrientes, Río Tigre, Sarayacu, Simón Bolívar, Teniente. Hugo Ortiz, Veracruz, El Triunfo y Fátima; y centros poblados del cantón.
2. **Objetivo.** - La presente Ordenanza con el objetivo de estimular el desarrollo social, productivo y las buenas prácticas ambientales, establecidas en el Art. 498 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; beneficia al propietario del bien inmueble, con un porcentaje de descuento al impuesto predial urbano y rural.
3. **Beneficiario.** - El o los beneficiarios del descuento del impuesto predial, serán el propietario del bien inmueble registrado, que fomente las actividades descritas en el artículo anterior.

Art. 26.- ESTÍMULOS EN EL ÁMBITO RURAL. - Actividades. - El propietario o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas que se dedique a actividades que fomenten y desarrollen: Protección y Conservación del Ambiente, Turismo y Productividad; gozaran de un beneficio del 50%, 40% y 30% respectivamente.

Protección y Conservación del Ambiente. - Serán considerados para el descuento tributario predial del 50%, los inmuebles que cumplan una función ecológica, en cuyos predios se encuentren áreas de conservación voluntaria de bosques y ecosistemas prioritarios.

Para acceder al beneficio tributario, el propietario deberá cumplir con el siguiente requisito:

- a) Certificación de predios calificados por el Ministerio del Ambiente, a través del programa Socio Bosque o programas de conservación a fines.

En caso de no pertenecer al programa Socio Bosque o programas de conservación a fines al Ministerio del Ambiente, siempre y cuando cumplan con las condiciones de otorgamiento, será necesario la presentación de un plan de manejo integral (**PMI**) que incluya las áreas de protección y conservación voluntarias de ecosistemas, incluyendo bosques en recuperación en predios Rurales.

El procedimiento para beneficiarse del descuento al Impuesto Predial por fomento a la actividad de protección y conservación Ambiental se deberá seguir los siguientes pasos;

En casos de pertenecer al programa Socio Bosque o programas de conservación a fines al Ministerio del Ambiente:

- a) El interesado presentará la solicitud en Alcaldía, adjuntando a la documentación la certificación emitida por el programa Socio Bosque;
- b) Alcaldía emitirá el documento para revisión a la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos, quienes al encontrar que la documentación presentada cumple con las obligaciones contenidas en el convenio,

emitirá el informe favorable a la Dirección de Avalúos y Catastro para que se proceda a inscribir el predio beneficiado y posterior emita informe a Rentas Municipal donde se aplicará el respectivo descuento;

En casos de no pertenecer al programa Socio Bosque o programas de conservación a fines al Ministerio del Ambiente:

- a) El propietario deberá elaborar un Plan de Manejo Integral (**PMI**) que incluya las áreas de Protección y Conservación Ambiental en predios Rurales y ser presentado en Alcaldía con su respectiva solicitud;
- b) Alcaldía emitirá el documento para revisión a la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos, quienes efectuarán una revisión preliminar de la misma, con el objeto de determinar si cumple con los requisitos de información previstos;
- c) La Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos, luego de haber revisado la documentación, realizará una inspección al área en la cual se Implementará las áreas de Protección y Conservación ambiental, donde verificarán los datos establecidos en dicho (PLAN);
- d) Realizada la inspección, y verificado que el propietario cumple con el (PLAN), la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos emitirá el informe favorable a la Dirección de Avalúos y Catastro, para que se proceda a Inscribir el predio beneficiado y posterior emita informe a Rentas Municipal donde se aplicará el respectivo descuento.

En caso que no se dé cumplimiento al (PLAN):

La Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos, luego de revisado la documentación y que esta no cumpla con lo establecido en el convenio, emitirá el informe al propietario petionario con las observaciones correspondientes; El propietario

deberá corregir las respectivas observaciones del Programa y solicitar una nueva inspección a la Dirección de Gestión Ambiental y Riesgos.

La sanción, en caso de Incumplimiento de las obligaciones establecidas en el contrato de Socio Bosque o del Plan de Manejo Integral (PMI) de áreas de Protección y Conservación Ambiental en Predios Rurales sin aviso a las autoridades competentes, se procederá a aplicar la multa acumulativa, que será cobrada con el impuesto predial del año próximo.

Del Turismo. - Serán considerados para el descuento tributario predial del 40%, los inmuebles que cumplan actividades consideradas turísticas, conforme al Art. 5 de la Ley de Turismo, y Arts. 42 y 43 del Reglamento General a la Ley de Turismo.

Para acceder al beneficio tributario establecido, el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Para los Establecimientos de Servicios Turísticos de acuerdo al Art. 42 del Reglamento general de la Ley de Turismo de Ecuador:

- a) Copia de la carta pago del impuesto predial vigente;
- b) Presentar copia de la Licencia Única Anual de Funcionamiento Otorgada por la Dirección de Turismo vigente;
- c) Informe técnico de la Dirección de Turismo y Dirección de Avalúos y Catastros.

Estos estímulos tributarios se destinarán únicamente a los predios donde se encuentren realizando la actividad turística registrada en la LUAF.

Para Atractivos y emprendimientos turísticos:

- a) Certificado por la Dirección de Turismo de que el atractivo o emprendimientos turístico se encuentra dentro del catastro de atractivos turísticos del GAD Municipal del Cantón Pastaza.
- b) Informe técnico de la Dirección de Turismo.

El procedimiento, para beneficiarse del descuento al Impuesto Predial por fomento a la actividad Turística se deberá seguir los siguientes pasos:

- a) El interesado presentará la solicitud en Alcaldía, adjuntando a la documentación los requisitos establecidos en el artículo anterior, según el caso;
- b) Alcaldía emitirá el documento para revisión a la Dirección de Turismo, quienes procederán a realizar la revisión de la documentación presentada por el propietario;
- c) La Dirección de Turismo, luego de revisada la documentación y cerciorándose que cumple con los requisitos establecidos, emitirá el informe técnico favorable a la Dirección Avalúos y Catastros, para que se proceda a Inscribir el predio beneficiado y posterior emita informe a Rentas Municipal donde se aplicará el respectivo descuento.

De la Productividad. - Serán considerados para el descuento tributario predial del 30%, los inmuebles que cumplan actividades conforme al Art. 2 del Código Orgánico de la Producción, Comercio e Inversiones; que considera a la actividad productiva como el proceso mediante el cual la actividad humana transforma insumos en bienes y servicios lícitos, socialmente necesarios y ambientalmente sustentables, incluyendo actividades comerciales y otras que generen valor agregado.

Para acceder al beneficio tributario, el propietario presentará copias certificadas de entidades financieras o el MAGAP, que acrediten la actividad productiva en el bien inmueble.

El procedimiento para beneficiarse del descuento al Impuesto Predial por fomento a la actividad Productiva en el ámbito rural, se deberá seguir los siguientes pasos:

- a) El interesado presentará la solicitud en Alcaldía, adjuntando a la documentación los requisitos establecidos en el artículo anterior, según el caso;
- b) Alcaldía emitirá el documento para revisión a la Dirección de Planificación, quienes procederán a realizar la revisión de la documentación presentada por el propietario;
- c) La Dirección de Planificación luego de revisada la documentación y cerciorándose que cumple con los requisitos establecidos, efectuará una inspección al bien inmueble sujeto del beneficio; y,
- d) Realizada la inspección, la Dirección de Planificación emitirá el informe favorable a la Dirección de Avalúos y Catastro, para que se proceda a inscribir el predio beneficiado y posterior emita informe a Rentas Municipal donde se aplicará el respectivo descuento.

Art. 27.-ESTÍMULOS TRIBUTARIOS EN EL ÁMBITO URBANO. - El propietario de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón que se dedique a actividades que fomenten y desarrollen: Beneficencia, Turismo, Industria, Productividad, Deporte, Cultura, Educación, Predios Construidos y Comercio gozaran de un beneficio del 50%, 40%, 30%, 25%, 20%, 10% y 5% respectivamente.

De la Beneficencia. - Serán considerados para el descuento tributario predial del 50%, los inmuebles que cumplan actividades consideradas de beneficencia o sin fines de lucro, se encuentren legalmente constituidos, y consten en el registro catastral municipal con dicha actividad.

Para acceder al beneficio tributario, el propietario deberá cumplir con el siguiente requisito: presentar dos Copias certificada del acuerdo ministerial o instrumento legal que acredite la personaría jurídica, y de existir, la última reforma del estatuto, legalmente aprobada.

El procedimiento para beneficiarse del descuento al Impuesto Predial por fomento a actividades sociales de beneficencia o sin fines de lucro, se deberá seguir los siguientes pasos:

- a) El interesado presentará la solicitud en Alcaldía, adjuntando a la documentación los requisitos establecidos en el artículo anterior;
- b) Alcaldía emitirá el documento para revisión a la Dirección de Avalúos y Catastros, quienes procederán a realizar la revisión de la documentación presentada por el propietario;
- c) La Dirección de Avalúos y Catastros, luego de revisada la documentación y cerciorándose que cumple con los requisitos establecidos, efectuara una Inspección al bien inmueble sujeto del beneficio; y,
- d) Realizada la inspección, la Dirección de Avalúos y Catastro procederá a inscribir el predio beneficiado y posterior emitirá informe al área de Rentas donde se aplicará el respectivo descuento.

Del Turismo. - Serán considerados para el descuento tributario predial del 40%, los inmuebles que cumplan actividades consideradas turísticas, conforme al Art. 5 de la Ley de Turismo, y Arts. 42 y 43 del Reglamento General a la Ley de Turismo.

Para acceder al beneficio tributario establecido, el propietario deberá cumplir con los siguientes requisitos:

Para los Establecimientos de Servicios Turísticos:

- a) Copia de la carta pago del impuesto predial vigente;
- b) Presentar copia de la Licencia Única Anual de Funcionamiento Otorgada por la Dirección de Turismo vigente;
- c) Informe técnico de la Dirección de Turismo; y, Dirección de Avalúos y Catastros.

Estos estímulos tributarios se destinarán únicamente a los predios donde se encuentren realizando la actividad turística registrada en la LUAF.

Para Atractivos y emprendimientos turísticos:

- a) Certificado por la Dirección de Turismo de que el atractivo o emprendimientos turístico se encuentra dentro del catastro de atractivos turísticos.
- b) Informe técnico de la Dirección de Turismo.

El procedimiento, para beneficiarse del descuento al Impuesto Predial por fomento a la actividad Turística se deberá seguir los siguientes pasos:

- a) El interesado presentará la solicitud en Alcaldía, adjuntando a la documentación los requisitos establecidos en el artículo anterior, según el caso;

- b) Alcaldía emitirá el documento para revisión a la Dirección de Turismo, quienes procederán a realizar la revisión de la documentación presentada por el propietario;
- c) La Dirección de Turismo, luego de revisada la documentación y cerciorándose que cumple con los requisitos establecidos, emitirá el informe técnico favorable a la Dirección Avalúos y Catastros, para que se proceda a Inscribir el predio beneficiado y posterior emita informe a Rentas Municipal donde se aplicará el respectivo descuento.

De la Industria y Productividad. - Serán consideradas para el descuento tributario predial del 25%, los inmuebles dentro del ámbito urbano, que cumplan actividades en fomento a la industria y productividad, y consten en el registro del Ministerio de Industria y Productividad o al Ministerio de Agricultura, Ganadería Acuacultura y Pesca.

Para acceder al beneficio tributario, el propietario deberá cumplir el siguiente requisito, presentar copias certificadas del MIPRO o MAG, que compruebe su actividad.

El procedimiento para beneficiarse del descuento al impuesto Predial por fomento a la actividad Productiva e Industrial en el ámbito urbano, se deberá seguir los siguientes pasos:

- a) El interesado presentará la solicitud en Alcaldía, adjuntando a la documentación los requisitos establecidos en el artículo anterior, según el caso;

- b) Alcaldía emitirá el documento para revisión a la Dirección de Avalúos y Catastro, quienes procederán a realizar la revisión de la documentación presentada por el propietario;
- c) La Dirección de Avalúos y Catastro luego de revisada la documentación y cerciorándose que cumple con los requisitos establecidos, efectuará una inspección al bien inmueble sujeto del beneficio; y,
- d) Realizada la inspección, la Dirección de Avalúos y Catastro procederá a inscribir el predio beneficiado y posterior emitirá informe al área de Rentas donde se aplicará el respectivo descuento.

Del Deporte. - Serán considerados para el descuento tributario predial del 20%, los inmuebles dentro del ámbito urbano, que cumplan actividades en fomento al deporte, sin fines de lucro y en apego a la Ley del Deporte.

Para acceder al beneficio tributario, el propietario deberá presentar copias certificadas del Ministerio Sectorial, que abalice su actividad.

El procedimiento para beneficiarse del descuento al Impuesto Predial por fomento a la actividad Deportiva en el ámbito urbano, se deberá seguir los siguientes pasos:

- a) El interesado presentará la solicitud en Alcaldía, adjuntando a la documentación los requisitos establecidos en el artículo anterior, según el caso;
- b) Alcaldía emitirá el documento para revisión a la Dirección de Cultura, Educación y Deporte, quienes procederán a realizar la revisión de la documentación presentada por el propietario;

- c) La Dirección de Cultura, Educación y Deporte luego de revisada la documentación y cerciorándose que cumple con los requisitos establecidos, efectuará una inspección al bien inmueble sujeto del beneficio; y,
- d) Realizada la inspección, la Dirección de Cultura, Educación y Deporte emitirá el informe favorable a la Dirección de Avalúos y Catastro, para que se proceda a inscribir el predio beneficiado y posterior emita informe al área de Rentas donde se aplicará el respectivo descuento.

De la Cultura. - Serán considerados para el descuento tributario predial del 30%, los inmuebles dentro del ámbito urbano, que cumplan actividades en fomento a la cultura y en apego a la Ley de Cultura y su respectivo Reglamento.

Para acceder al beneficio tributario, el propietario deberá presentar como requisito copias certificadas del Ministerio de Educación, y del Ministerio de Cultura y Patrimonio, que abalice su actividad.

El procedimiento para beneficiarse del descuento al impuesto Predial por fomento a la actividad Cultural en el ámbito urbano, se deberá seguir los siguientes pasos:

- a) El interesado presentará la solicitud en Alcaldía, adjuntando a la documentación los requisitos establecidos en el artículo anterior, según el caso;
- b) Alcaldía emitirá el documento para revisión a la Dirección de Cultura, Educación y Deporte, quienes procederán a realizar la revisión de la documentación presentada por el propietario;
- c) La Dirección de Cultura, Educación y Deporte luego de revisada la documentación y cerciorándose que cumple con los requisitos

establecidos, efectuará una inspección al bien inmueble sujeto del beneficio; y,

- d) Realizada la inspección, la Dirección de Cultura, Educación y Deporte emitirá el informe favorable a la Dirección de Avalúos y Catastro, para que se proceda a inscribir el predio beneficiado y posterior emita informe al área de Rentas donde se aplicará el respectivo descuento.

De la Educación. - Serán considerados para el descuento tributario predial del 30%, los Inmuebles dentro del ámbito urbano, que cumplan actividades en fomento a la educación y en apego a la Ley Orgánica de Educación Intercultural y Ley Orgánica de Educación Superior.

Para acceder al beneficio tributario, el propietario deberá presentar como requisito: copias certificadas del Ministerio de Educación que abalice su actividad.

El procedimiento para beneficiarse del descuento al Impuesto Predial por fomento a la actividad Educativa en el ámbito urbano, se deberá seguir los siguientes pasos:

- a) El interesado presentará la solicitud en Alcaldía, adjuntando a la documentación los requisitos establecidos en el artículo anterior, según el caso;
- b) Alcaldía emitirá el documento para revisión a la Dirección de Cultura, Educación y Deporte, quienes procederán a realizar la revisión de la documentación presentada por el propietario;
- c) La Dirección de Cultura, Educación y Deporte luego de revisada la documentación y cerciorándose que cumple con los requisitos establecidos, efectuará una inspección al bien inmueble sujeto del beneficio; y,

d) Realizada la inspección, la Dirección de Cultura, Educación y Deporte emitirá el informe favorable a la Dirección de Avalúos y Catastro, para que se proceda a inscribir el predio beneficiado y posterior emita informe al área de Rentas donde se aplicará el respectivo descuento.

De los Predios Construidos. - Serán considerados para el descuento tributario predial del 10%, los inmuebles dentro del ámbito urbano, que cuenten con edificación, con estructura permanente y que se encuentren ingresados a la base de datos catastral de predios urbanos en el cantón Pastaza.

Para acceder al beneficio tributario, el propietario deberá cumplir con el requisito: certificado de Permiso de Construcción.

El procedimiento aplicado. - Se aplicará automáticamente a todos los predios que registren edificación por parte de la Dirección de Avalúos y Catastros, El área de Rentas verificará su aplicación.

Del Comercio. - Serán considerados para el descuento tributario predial del 5%, los inmuebles dentro del ámbito urbano, que en de ellos se desarrollen permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales, además base de datos catastral de predios urbanos en el cantón Pastaza.

Para acceder al beneficio tributario establecido en el Art, 37 de esta Ordenanza, el propietario deberá cumplir con el requisito de constar en el registro de Patentes Municipales:

- a) Copia del pago del impuesto predial vigente, donde se desarrolla la actividad de comercio.
- b) Copia del pago del impuesto a la patente municipal vigente.

El procedimiento para beneficiarse del descuento al Impuesto Predial por fomento a la actividad del Comercio en el ámbito urbano, se deberá seguir los siguientes pasos:

- a) El interesado presentará la solicitud en Alcaldía, adjuntando a la documentación los requisitos establecidos en el artículo anterior, según el caso;
- b) Alcaldía emitirá el documento para revisión a la Dirección Financiera, quién remitirá a la Unidad de Rentas, y procederán a realizar la revisión de la documentación presentada por el propietario;
- c) La Unidad de Rentas luego de revisada la documentación y cerciorándose que cumple con los requisitos establecidos, efectuará una inspección al bien inmueble sujeto del beneficio; y,
- d) Realizada la inspección, la Unidad de Rentas emitirá el informe favorable y se aplicará el respectivo descuento.

Se aplicará un solo estímulo al contribuyente siendo este el que más le beneficie.

CAPITULO III

IMPUESTOS A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 28. OBJETO DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinados de conformidad con la Ley y el Código de Regulación Urbana y Rural del Cantón Pastaza vigente.

Y los predios identificados dentro del límite catastral urbano conforme lo determina el artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 29. SUJETOS PASIVOS DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - 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 y lo que determine su autoridad.

Art. 30.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

1. El impuesto a los predios urbanos
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 31 DETERMINACIÓN DEL HECHO GENERADOR: El catastro urbano registrará los elementos cualitativos y cuantitativos, conforme codificación catastral y levantamiento predial, que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales: identificación del predio, ubicación, tenencia del predio: aspectos legales: características físicas de servicios, características de la edificación.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pastaza, con base a la información catastral y todas las modificaciones operadas en los catastros urbanos, hasta el 31 de diciembre de cada año, determinará el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente.

Art. 32. DEL VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a) Valor de terreno.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará 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 valor del suelo (COOTAD art.495), 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.

En el plano del valor de la tierra se resume el análisis determinado por el plano de sectores homogéneos, el plano temático de infraestructura básica y complementaria; y plano de procesamiento técnico de precios de mercado.

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 municipalidad 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, resultados con los que se establecerá los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas; información que, cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Sobre los Sectores homogéneos se realizará la investigación de precios de venta de los lotes, 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 determinará el valor base por zonas geoeconómicas.

Del plano del valor de la tierra, se detallan las zonas geoeconómicas de cada área urbana dentro del territorio cantonal. Tabla 6.- Valores de la tierra urbana por zonas geoeconómicas.

Tabla Nro. 6: Valor de la tierra urbana: zonas geoeconómicas	
Parroquia: 50	
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CIUDAD DE PUYO	
Código	Costo Zona
ZG.UPU 1	5
ZG.UPU 2	8
ZG.UPU 3	10
ZG.UPU 4	12
ZG.UPU 5	13
ZG.UPU 6	15
ZG.UPU 7	18
ZG.UPU 8	20

ZG.UPU 9	22
ZG.UPU 10	23
ZG.UPU 11	25
ZG.UPU 12	26
ZG.UPU 13	28
ZG.UPU 14	30
ZG.UPU 15	32
ZG.UPU 16	33
ZG.UPU 17	35
ZG.UPU 18	36
ZG.UPU 19	40
ZG.UPU 20	42
ZG.UPU 21	44
ZG.UPU 22	45
ZG.UPU 23	50
ZG.UPU 24	52
ZG.UPU 25	55
ZG.UPU 26	60
ZG.UPU 27	62
ZG.UPU 28	65
ZG.UPU 29	70
ZG.UPU 30	72
ZG.UPU 31	75
ZG.UPU 32	78
ZG.UPU 33	80
ZG.UPU 34	85
ZG.UPU 35	90
ZG.UPU 36	92
ZG.UPU 37	95
ZG.UPU 38	100

ZG.UPU 39	110
ZG.UPU 40	115
ZG.UPU 41	117
ZG.UPU 42	120
ZG.UPU 43	125
ZG.UPU 44	130
ZG.UPU 45	132
ZG.UPU 46	135
ZG.UPU 47	140
ZG.UPU 48	145
ZG.UPU 49	150
ZG.UPU 50	155
ZG.UPU 51	156
ZG.UPU 52	160
ZG.UPU 53	165
ZG.UPU 54	170
ZG.UPU 55	175
ZG.UPU 56	180
ZG.UPU 57	190
ZG.UPU 58	200
ZG.UPU 59	220
ZG.UPU 60	225
ZG.UPU 61	230
ZG.UPU 62	240
ZG.UPU 63	250
ZG.UPU 64	260
ZG.UPU 65	275
ZG.UPU 66	300
ZG.UPU 67	320
ZG.UPU 68	350

ZG.UPU 69	425
ZG.UPU 70	430
ZG.UPU 71	450
ZG.UPU 72	800

Tabla Nro. 6.1: Valor de la tierra urbana: Zonas Geoeconómicas	
Parroquia: 50	
ZONAS GEOECONÓMICAS URBANA LAS AMÉRICAS	
Código	Costo Zona
ZG.L.A.U.1	16
ZG.L.A.U.2	20
ZG.L.A.U.3	25
ZG.L.A.U.4	26
ZG.L.A.U.5	27
ZG.L.A.U.6	32
ZG.L.A.U.7	35
ZG.L.A.U.8	45

Tabla Nro. 6.2: Valor de la tierra urbana: Zonas Geoeconómicas	
Parroquia: 50	
ZONA GEOECONÓMICA URBANA BELLAVISTA	
Código	Costo Zona
ZG.B.U.1	20
ZG.B.U.2	25

Tabla Nro. 6.3: Valor de la tierra urbana: Zonas Geoeconómicas	
Parroquia: 52	
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA DE CANELOS	
Código	Costo Zona
ZG.C.U.1	5
ZG.C.U.2	7
ZG.C.U.3	8
ZG.C.U.4	12

Tabla Nro. 6.4: Valor de la tierra urbana: Zonas Geoeconómicas	
Parroquia: 54	
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA 10 DE AGOSTO	
Código	Costo Zona
ZG.D.U.1	13
ZG.D.U.2	15
ZG.D.U.3	20
ZG.D.U.4	22
ZG.D.U.5	25
ZG.D.U.6	28
ZG.D.U.7	35

Tabla Nro. 6.5: Valor de la tierra urbana: Zonas Geoeconómicas	
Parroquia: 55	
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA FÁTIMA	
Código	Costo Zona
ZG.F.U.1	20
ZG.F.U.2	22
ZG.F.U.3	25
ZG.F.U.4	30
ZG.F.U.5	35
ZG.F.U.6	45

Tabla Nro. 6.6: Valor de la tierra urbana: Zonas Geoeconómicas	
Parroquia: 57	
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA POMONA	
Código	Costo Zona
ZG.Po.U.1	12
ZG.Po.U.2	15
ZG.Po.U.3	20

Tabla Nro. 6.7: Valor de la tierra urbana: Zonas Geoeconómicas	
Parroquia: 62	

ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA SIMÓN BOLÍVAR	
Código	Costo Zona
ZG.S.B.U.1	15
ZG.S.B.U.2	20
ZG.S.B.U.3	25

Tabla Nro. 6.8: Valor de la tierra urbana: Zonas Goeconómicas	
Parroquia: 63	
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA DE TARQUI	
Código	Costo Zona
ZG.T.U.1	26
ZG.T.U.2	35
ZG.T.U.3	40
ZG.T.U.4	45
ZG.T.U.5	50
ZG.T.U.6	55
ZG.T.U.6	55
ZG.T.U.7	60
ZG.T.U.8	70

Tabla Nro. 6.9: Valor de la tierra urbana: Zonas Goeconómicas	
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA TARQUI; COOP. LUIS PLAZA ARAY	
Código	Costo Zona
ZG.P.A.U.1	50
ZG.P.A.U.2	55
ZG.P.A.U.3	80

Tabla Nro. 6.10: Valor de la tierra urbana: Zonas Goeconómicas	
Parroquia: 64	
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA TENIENTE HUGO ORTIZ	
Código	Costo Zona
ZG.T.H.O.U.1	8
ZG.T.H.O.U.2	10
ZG.T.H.O.U.3	15
ZG.T.H.O.U.4	20

Tabla Nro. 6.11: Valor de la tierra urbana: Zonas Goeconómicas	
Parroquia: 65	
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA DE VERACRUZ	
Código	Costo Zona
ZG.V.U.1	12
ZG.V.U.2	15

ZG.V.U.3	22
ZG.V.U.4	25
ZG.V.U.5	27
ZG.V.U.6	30
ZG.V.U.7	35
ZG.V.U.8	41
ZG.V.U.9	42
ZG.V.U.10	45
ZG.V.U.11	50
ZG.V.U.12	55
ZG.V.U.13	60
ZG.V.U.14	65
Tabla Nro. 6.12: Valor de la tierra urbana: Zonas Geoeconómicas	
Parroquia: 66	
ZONAS GEOECONÓMICAS DE LA CABECERA URBANA DE LA PARROQUIA DEL TRIUNFO	
Código	Costo Zona
ZG.Tr.U.1	20
ZG.Tr.U.2	25
ZG.Tr.U.3	26
ZG.Tr.U.4	40

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

El valor individual del predio será determinado de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$V_{su} = V_{zg} * A * \left[\frac{(L + T + Su + S + Np)}{5} \right] * t * C$$

Donde:

Tabla N°7.1.- Definición elementos de la fórmula de suelo	
SIGLAS	SIGNIFICA
VSU	Valor de suelo por cada metro cuadrado.
Vzg	Valor Zona Geoeconómica
A	Área del terreno
L	Factor de Modificación por Localización en la manzana
T	Factor de Modificación por Topografía
Su	Factor de Modificación por Servicios Urbanos
S	Factor de Modificación por Superficie (frente / fondo)
Np	Factor de Modificación por Número de Pisos (regulación uso de suelo)
5	Valor
t	Factor de Modificación por Tamaño
C	Factor de Modificación por Constructibilidad

Factores de Aumento o Reducción del Valor del Terreno. -Del valor base que consta en el plano de zonas geoeconómicas se establecerán los valores individuales de los terrenos, los cuales serán modificados por los siguientes factores de aumento o reducción: Localización, topografía, servicios urbanos, superficie (frente/fondo), número de pisos, tamaño, Constructibilidad; para esto se tomara encuenta las tablas del Nro. 7.3 hasta la Nro. 7.9 de esta ordenanza.

Factores de Aumento o Reducción del Valor del Terreno. -Del valor base que consta en el plano de zonas geoeconómicas se establecerán los valores individuales de los terrenos, los cuales serán modificados por los siguientes factores de aumento o reducción: Localización, topografía, Servicios Urbanos, servicios urbanos, Afectación por Superficie del Terreno (frente/fondo), Número de Pisos, Afectación por tamaño y Constructibilidad del Suelo. Tabla Nro. 7.2: Factores de aumento o reducción del valor del terreno urbano.

Tabla N°7.2.- Factores de Aumento o Reducción del Valor del Terreno	
Localización	Esquinero, En cabecera, Intermedio, Intermedio un frente, Intermedio dos frentes, En "L", En "T", En "cruz", Manzanero, Manzanero Triangula, Triangular, En callejón, Interior.
Topografía	A nivel, Bajo nivel, Sobre nivel, Pendiente ascendente, Pendiente descendente, Accidentado.
Servicios Urbanos	Capa de rodaduras-Vías calzadas, Vías-Aceras, Vías-Bordillos
	Alcantarillado
	Abastecimiento de Agua: Red pública
	Energía eléctrica: Red pública
Afectación por Superficie del Terreno (frente/fondo)	Área del terreno relación frente/fondo
Número de Pisos	Número de pisos según uso y ocupación
Afectación por Tamaño	Relación área del terreno/lote tipo
Constructibilidad del Suelo	Edificado, No edificable y Edificable con mejoras

De acuerdo al informe de mantenimiento y actualización del modelo de valoración de la propiedad en el cantón Pastaza, para aplicación al bienio 2024-2025, se detallan factores de aplicación al modelo de valoración de suelo:

Tabla 7.3: Factor de Modificación por Localización urbana en la Manzana (L)	
Ubicación del predio en la manzana	Factor
Manzanero	1.15
En cabecera	1.1
En "cruz"	1.1
Esquinero	1.05
En "T"	1.05
Manzanero Triangular	1.05
En "L"	1.0
Intermedio dos frentes	1.0
Triangular	0.95
Intermedio un frente	0.9
En callejón	0.65
Interior	0.50

Tabla 7.4: Factor de Modificación por Topografía urbana (T)	
Respecto a nivel de vía	Factor
A nivel	1
Sobre nivel	0.9
Pendiente ascendente	0.85
Bajo nivel	0.8
Pendiente descendente	0.70
Accidentado.	0.50

Tabla 7.5: Factor de Modificación por servicios urbanos (Su)			
a.- Capa de rodaduras-Vías calzadas		b.- Vías-Aceras	
Descripción	Factor	Descripción	Factor
No tiene	0,000	Si tiene	0,097
Lastre	0,229	No tiene	0,000
De piedra o empedrado	0,4093		
Adoquín	0,505		
		c.- Vías-Bordillos	

Hormigón	0,5408	Descripción	Factor
Asfalto	0,497	Si tiene	0,0533
		No tiene	0,000

d.- Abastecimiento de Agua	
Descripción	Factor
No tiene	0,000
Si tiene	0,0507
Red pública, conexión domiciliaria, medidor de agua.	

e.- Energía eléctrica	
Descripción	Factor
No tiene	0
Si tiene	0,123

f.- Alcantarillado	
Descripción	Factor
No tiene	0,000
Si tiene	0.445
Red combinada, separada, pozo séptico, sanitario, fluvial	-

Tabla 7.6: Factor de Modificación por Superficie: frente/fondo (S)				
Área de terreno (m ²)		Relación frente/fondo		Factor
Desde	Hasta	Desde	Hasta	
0	100	0	0.5	0.75

0	100	0.5	2	1
0	100	2	En adelante	0.70
100	500	0	0.5	0.8
100	500	0.5	2	1.0
100	500	2	En adelante	0.8
500	1000	0	0.5	0.7
500	1000	0.5	2	0.8
500	1000	2	En adelante	0.7
1000	2000	0	0.5	0.6
1000	2000	0.5	2	0.6
1000	2000	2	En adelante	0.6
2000	3000	0	0.5	0.5
2000	3000	0.5	2	0.5
2000	3000	2	En adelante	0.5
3000	5000	0	0.5	0.4
3000	5000	0.5	2	0.4
3000	5000	2	En adelante	0.4
5000	En adelante	0	0.5	0.3
5000	En adelante	0.5	2	0.3
5000	En adelante	2	En adelante	0.3

Tabla 7.7: Factor de Modificación por Número de Pisos. (Np)	
N Pisos	Factor
(Según Uso y Ocupación de Suelo. Regulación Urbana)	
5	1.15
4	1.10
3	1

2	0.95
1	0.90
0	0

Tabla 7.8: Factor de Modificación por Tamaño (t)		
Relación Área Terreno/lote tipo (Según Uso y Ocupación de Suelo. Regulación Urbana)		FACTOR
DESDE (>)	HASTA (<=)	
0	3	1
3	6	0.95
6	9	0.90
9	12	0.85
12	15	0.80
15	18	0.75
18	21	0.70
21	25	0.65
25	50	0.60
50	EN ADELANTE	0.50

Tabla 7.9: Factor de Modificación por Constructibilidad (C)	
Condición	Factor
Edificable	1

Edificable con mejoras	0.9
No edificable	0.6

b) Valor de edificaciones. - En referencia al Art. 495.- Avalúo de los predios.-

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; para establecer el valor de la propiedad; se define como valor de las edificaciones, al precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición 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 esto dentro de los indicadores que forman parte de la edificación son:

En su estructura: cimentación, columnas, vigas, cadenas, contrapisos, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta.

En acabados: revestimiento de pisos, puertas exteriores, puertas interiores, estructura de ventanas, vidrios, protector de ventana, enlucidos de pared, enlucidos de tumbado, tumbados, acabado de cubierta, piezas sanitarias, muebles de cocina, cocina, closet de dormitorio, pintura, fachada.

En las instalaciones: energía eléctrica, sanitaria, pluvial, agua potable, agua caliente, contra incendio, cisterna, aire acondicionado, ventilación mecánica, muro.

Otras inversiones: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, piscina, cerramiento, sistemas y redes de seguridad, vías, caminos_e instalaciones deportivas. Criterio desarrollado a partir del fundamento metodológico del costo de reposición analizado y definiendo sistemas constructivos existentes.

Para establecer el avalúo de la construcción se aplicara la tabla de agregación de valores que es el resultado del estudio desarrollado a partir del fundamento metodológico del costo de reposición analizando y definiendo los sistemas constructivos del cantón para posterior efectuar, el levantamiento físico, el cálculo de áreas y volúmenes , se desarrolló el análisis de los precios unitarios, estableciendo los costos de todos los elementos que intervienen en la edificación posterior se realiza simulaciones para establecer los valores de participación por cada m2 de los elementos de la edificación a través del promedio de costos de los elementos similares, misma que se detalla a continuación :

Tabla 8.1: Valores de participación por cada metro cuadrado de construcción. Estructura					
ELEMENTOS	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Valor para Bienio 2024-2025 V.I.C/M2 (dólares)	ELEMENTOS	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Valor para Bienio 2024-2025 V.I.C/M2 (dólares)
CIMENTACIÓN	No tiene	0	PAREDES	No tiene	0
	Hormigón ciclópeo	11.61		caña guadua	16.08
	Zapatas aisladas	15.06		ladrillo/bloque	26.34
	Vigas de cimentación	27.54		madera rustica	11.82
	Losas de cimentación	29.70		piedra	49.43

	Pilotes de madera	11.53		Panel de Ferrocemento	5.77	
	Pilotes hormigón armado	11.68		Prefabricado hormigón	18.57	
CONTRAPISO	No tiene	0		madera tratada	19.23	
	piedra	4.05		panel de yeso	18.99	
	hormigón ciclópeo	11.37		No tiene	0	
CADENAS	No tiene	0	CUBIERTAS	caña guadua	9.84	
	madera	9.8		madera rustica	6.73	
	Hormigón armado	10.13		madera tratada	20.55	
COLUMNAS	No tiene	0		estructura metálica	26.82	
	Caña	1.23		loza maciza	25.04	
	Madera rustica	2.81		losa alivianada	42.83	
	Metálica	18.40		placa colaborante	52.06	
	Hormigón armado	18.99		ESCALERAS	No tiene	0
	Trabado soportante	16.58			madera tratada	1.26
	madera tratada	3.36			metálica	2.80
VIGAS	No tiene	0	Hormigón armado		4.27	

	Caña	5.78		madera rustica	1.01
	Madera rustica	5.04			
	Metálica	24.64			
	Hormigón armado	20.05			
	madera tratada	7.03			
ENTREPI SO	No tiene	0			
	madera rustica	10.66			
	metálica	12.17			
	losa alivianada	41.79			
	placa colaborante	36.94			
	madera tratada	21.35			
	losa maciza	25.02			

Tabla 8.2: Valores de participación por cada metro cuadrado de construcción. Acabados					
ELEMENTOS	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Valor para Bienio 2024-2025	ELEMENTOS	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Valor para Bienio 2024-2025

		V.I.C/ M2 (dólar es)			V.I.C/ M2 (dólar es)
REVESTIMI ENTO DE PISOS	cemento	11.10	ESTRUCTU RA DE VENTANAS	madera	14.47
	porcelanato	25.96		aluminio	22.90
	1/2 duela	24.36		metálica	11.15
	parquet-vinil	16.57		pvc	9.87
	duela	28.24	VIDRIOS	claro	4.45
	marmolina	34.98		oscuro	7.24
	marmetón	21.10		templado	12.87
	mármol	56.94	PROTECT ORES DE VENTANAS	madera	4.12
	cerámica	25.23		hierro	7.70
	piso flotante	19.55		aluminio	12.97
	baldoa	14.97		enrollable metálica	7.36
	PUERTAS EXTERIORE S	panelada o fina	9.11	ENLUCIDO DE PAREDES	alisado
tamborada común		5.39	champeado		17.46
metálica		5.07	paleteado		25.00
aluminio-vidrio		9.75	pasteado		28.73
enrollable metálica		13.01	ENLUCIDO TUMBADO S	impermeabiliza nte	11.84
madera rustica		1.77		empastado	3.41
				paleteado	15.64
PUERTAS INTERIORE S	panelada	9.21		alisado	13.44
	tamborada común	5.40		masillado	9.80
	metálica	5.44			
	aluminio-vidrio	9.97			

	madera rustica	1.27	
--	----------------	------	--

ELEMENTOS	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Valor para Bienio 2024-2025 V.I.C/M2 (dólares)	ELEMENTOS	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Valor para Bienio 2024-2025 V.I.C/M2 (dólares)
TUMBADOS	caña guadua	5.10	CLOSET DE DORMITORIO	panelada	10.91
	fibra mineral	15.53		tablero de aglomerado	8.09
	panel de yeso	15.91		tamborada común	5.12
	madera rustica	5.98	PINTURA	artesanal	14.06
	madera tratada	12.28		látex (caucho)	16.21
	1/2 duela	24.27		esmalte	23.27
	PVC	20.95			17.69
	aglomerado cartón	22.05		barniz	
ACABADO DE	paja	47.29		aceites	10.35
	zinc	14.79		poliéster	30.54
	teja común	47.83	satinado	19.98	

CUBIERT A	teja vidriada	46.88	FACHADA	vidriada	38.19
	fibro cemento	38.98		mármol	27.80
	lámina galvanizada	18.68		grafiado	2.23
	metálico/acústico	37.28		piedra (t)	13.52
	lamina asfáltica	11.83		cerámica	10.29
	policarbonato	12.07		porcelanato	12.67
	hormigón armado	10.76		laca	2.92
					panel de aluminio
PIEZAS SANITARIAS	económico	6.69			
	medio	9.85			
	de lujo	22.35			
MUEBLES DE COCINA	panelada	11.9			
	tamborada común	5.65			
	Rh laminado	24.25			
COCINA	económico	3.15			
	normal	4.98			
	lujo	6.01			

Tabla 8.3: Valores de participación por cada metro cuadrado de construcción. Instalaciones

Valor

ELEMENTOS	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Valor para Bienio 2024-2025 V.I.C/M2 (dólares)	ELEMENTOS	CARACTERÍSTICAS CONSTRUCTIVAS	Valor para Bienio 2024-2025 V.I.C/M2 (dólares)
ENERGÍA	vista	6.19	TUB.AGUA POTABLE	No tiene	0
	empotrada	24.36		Vista	1.72
	mixta	14.40		Empotrada	2.73
TUB. PLUVIAL	vista	2.65	TUB.AGUA CALIENTE	vista	11.10
	empotrada	2.72		empotrada	12.60
	mixta	2.64	CONTRA INCENDIO	vista	6.13
INST. SANITARIA	Vista	2.94		empotrada	7.70
	Empotrada	3.19	CISTERNA	vista	3.26
	Mixta	8.08		empotrada	3.77
	Fosa séptica	10.65	AIRE ACONDICIONADO	No tiene	0
	Biodigestor	10.14		tiene	7.99
	letrina	2.64	VENTILACIÓN MECÁNICA	No tiene	0
				tiene	6.27
			MURO	SI TIENE	26.01

A partir de la tabla de agregación de valores, se realiza la sumatoria a las características individuales de cada predio -bloque constante en la ficha predial, de esta manera obtenemos el valor por m² de construcción, con el cual se determina

el valor de reposición o valor de construirlo nuevo y al cual se le aplican los coeficientes por demerito como estado de conservación y la edad; para lo cual aplicamos la siguiente formula general:

$$VE = \left[VR * A * \left(\frac{(fed + fco)}{2} \right) \right] + OCoAC$$

De donde:

VE.- Valor actual de la Edificación.

VR.- Valor por m2 de construcción resultado de sumar los valores de participación por cada metro cuadrado de construcción (véase las tablas 8.1, 8.2, 8.3)

A.- Área de la construcción (bloques constructivos).

fed.- Factor de depreciación por la edad de la construcción

fco.- Factor de depreciación por estado de conservación

OCoAC.- Obras-Equipos-Cerramientos. **(Estos valores únicamente se incorporarán cuanto se requiera avalúos analíticos con fines de expropiación o a pedido del contribuyente.)**

Factor de Depreciación por Edad (fed). - La relación entre la edad de la unidad habitacional y la vida útil de los materiales empleados en las columnas, paredes y cubierta, a través de la siguiente relación matemática:

$$fed = \left(1 - \frac{1}{Vmpe} \right)^{edad}$$

De donde:

fed.- factor de depreciación por edad.

Edad.- edad de la construcción

Vmpe.- Vida media de los elementos de la estructura.

De donde:

$$Vmpe = (0.60 * vuc) + (0.35 * vup) + (0.05 * vut)$$

Donde:

Vmpe.- Vida media de los elementos de la estructura.

vuc.- vida útil de las columnas.

vup.- vida útil de las paredes.

vut.- vida útil del Acabado de Cubierta.

Para la depreciación se toma en cuenta la vida útil de los materiales de construcción de la estructura de piso.

Tabla 9: Vida útil de los materiales

Tabla No 9: Vida útil de los materiales.			
Material/Elemento constructivo	VIDA ÚTIL EN ANOS DE CADA ELEMENTO CONSTRUCTIVO		
	Columnas	Paredes	Acabado de cubierta
Bloque/ladrillo	40	40	X
Metálico	42	X	X
Hormigón Armado	50	50	50
Madera	40	40	X
Ferro cemento	40	40	X
Caña	30	25	X
Piedra	43	42	X

Fibro cemento	X	X	10
Paja	X	X	5
Zinc	X	X	10
Teja común	X	X	15
Teja vidriada	X	X	20
Lámina galvanizada/ Acero	X	X	30
Lamina Metálico Acústico	X	X	40
Poli carbón ato	X	X	30
Lamina Asfáltica /Chova	X	X	10
Panel de Yeso	X	25	X

Factor de depreciación por conservación (fco).- Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este de acuerdo a la tabla siguiente:

Tabla N°10: Estado de conservación de edificaciones	
ESTADO DE CONSERVACIÓN	FACTOR DE APLICACIÓN
Muy bueno	1
Bueno	0.80
Regular	0.60
Malo	0.30

Para el cálculo de las Obras **complementarias o adicionales constructivos** que únicamente se incorporarán cuanto se requiera **avalúos analíticos con fines de expropiación o a pedido del contribuyente**; se utilizara la siguiente formula:

$$OCoAC = Oce + C$$

De donde:

OCoAC.- Obras-Equipos-Cerramientos

Oce.- Valor de la sumatoria de las obras complementarias

C.- Valor de los Cerramientos.

$$\mathbf{OCe = (COEq * Vs) + (COEq * Vt) + (COEq * Vh) + (COEq * Vas) + (COEq * Vps)}$$

Donde:

Oce= Valor de la sumatoria de las obras complementarias-equipos.

Vs.- Sauna, véase tabla N°11

Tabla N°11: Valores de Obras Complementarias (Vs, Vt, Vh, Vps, Vas)					
ELEMEN TOS	CARACTERÍS TICAS CONSTRUCTI VAS	Valor para Bienio 2024- 2025 V.I.C/M 2 (dólare s)	ELEMEN TOS	CARACTERÍS TICAS CONSTRUCTI VAS	Valor para Bienio 2024- 2025 V.I.C/M2 (dólares)
		PRECI O FIJO			PRECIO FIJO
SAUNA	DE 1 A 3 PERSONAS	517.88	HIDROM ASAJE	PEQUEÑA: 1 PERSONA	723.24
	DE 3 A 6 PERSONAS	925.14		MEDIANA: 2 PERSONAS	943.24
	DE 6 A 9 PERSONAS	941.33		GRANDE: 4 PERSONAS	1203.24
	>9 PERSONAS	974.16		GRANDE: 8 PERSONAS	1703.24
TURCO	DE 1 A 3 PERSONAS	662.26	PISCINA	PEQUEÑA 18M2	7278.95
	DE 3 A 6 PERSONAS	769.85		MEDIANA 40M2	16175.44
	DE 6 A 9 PERSONAS	860.00		GRANDE 140M2	56614.04
	>9 PERSONAS	940.00	ASCENS OR	SI TIENE	31193.82

Vt.- Turco véase tabla N°11

Vh.- Hidromasaje véase tabla N°11

Vps.- Piscina véase tabla N°11

Vas.- Ascensor véase tabla N°11

COEq. - Coeficiente de Depreciación (Véase **N°11.1**)

Se considera de acuerdo a la siguiente tabla:

En cuanto a la vida útil de las Obras Complementarias, estas se encuentran sujetas a su uso y tienen por garantía 10 años a partir de la fecha de instalación llegando a un valor residual del 20%.

Tabla N°11.1.- Depreciación por Años de las obras complementarias (COEq)	
Año	Coeficiente
0	0.00
1	0.92
2	0.84
3	0.76
4	0.68
5	0.60
6	0.52
7	0.44
8	0.36
9	0.28
10	0.20

Para cerramientos se considera la tipología constructiva adoptada y su correspondiente costo por metro lineal, estableciendo el valor de reposición para cerramiento, y depreciado por factores de estado de conservación.

Fórmula para obtener el valor comercial del cerramiento:

$$C = AC - VD$$

Donde:

C.- Valor Actual de Cerramiento.

AC. - Valor de reposición actualizado de la sumatoria de tipos de cerramiento presentes en el predio.

VD.-Valor de depreciación.

$$AC = \sum \{ [L_1 \times (CL_1 + AD_1)] + [L_2 \times (CL_2 + AD_2)] + [L_N \times (CL_n + AD_n)] \}$$

Donde:

AC-Valor de reposición actualizado de la sumatoria de tipos de cerramiento presentes en el predio.

L_{1..2..n.}- Longitud del cerramiento, conforme tipologías.

CL_{1..2..n.}- Costo por metro lineal de la tipología de cerramiento. **Tabla N°12**

AD_{1..2..n.}- Factor por adicionales que se puede presentar en el Cerramiento. **Tabla N°12.1**

Tabla N°12: Costo por metro lineal por Tipología de Cerramiento.		
TIPOS	DESCRIPCIÓN	VALOR METRO LINEAL (\$/ML)

		Bienio 2024-2025
CERRAMIENTO 1	Muro de mampostería con tubos rectangulares y pintado	130.22
CERRAMIENTO 2	Tubo circular HG, malla coqueada	33.23
CERRAMIENTO 3	Muro de mampostería y de HA, columnas HA, pintado	68.63
CERRAMIENTO 4	Muro de piedra vista, columna H.A., tubos rectangulares de H.G.	85.11
CERRAMIENTO 5	Muro de mampostería, columnas H.A.; tubo circular, malla electro soldada con cerámica	141.69
CERRAMIENTO 6	Postes de HA. con alambre de púas	10.72
CERRAMIENTO 7	Muro de mampostería piedra vista, H.C.; columnas HA., tubos Circulares, malla coquead, pintado.	207.68
CERRAMIENTO 8	Viguetas de madera con columnas de madera y tablas	27.13

Tabla N°12.1: Factor por adicionales al cerramiento.	
ADICIONAL	VALOR (\$)
SISTEMA DE ILUMINACIÓN	11.50

SISTEMA DE SEGURIDAD	9.02
ACABADO CUBIERTA	45.10

Tabla 12.2: Estado de conservación Cerramiento	
ESTADO	FACTOR (KEC) DEPRECIACIÓN
MUY BUENO	0.00%
BUENO	2.52%
REGULAR	18.10%
MALO	52.60%
DERROCAMIENTO	70.00%

$$VD = AC \times KEC$$

Donde:

VD.-Valor de depreciación.

AC.- Valor de reposición actualizado de la sumatoria de tipos de cerramiento presentes en el predio.

KEC.- Porcentaje de depreciación por estado de conservación. **Tabla N°12.2**

Valor de la Propiedad Urbana. - Con la determinación del valor actual de la edificación se obtiene que el valor de la propiedad de cualquier contribuyente será; la sumatoria del valor de suelo más el valor de la edificación y más el valor del cerramiento. Expresada en la siguiente fórmula:

$$\mathbf{VPRO = VSU + VE}$$

Donde:

VPRO.- Valor de la propiedad

VE.- Valor actual de la Edificación.

VSU.- Valor del Suelo.

Art. 33.- AVALUÓ DE PROPIEDAD PARA COMPENSACIÓN DE ÁREAS VERDES URBANAS. - Conforme lo establece el artículo 424 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se procede a determinar el avalúo del predio idealizado: aplicando la fórmula para determinación del valor de la propiedad urbana artículo 27 de la presente ordenanza con la siguiente aplicación:

Vzg.- Valor de zona Geoeconómica: se identifica la Zona Geoeconómica para determinar el valor del suelo por metro cuadrado inicial, igual al del predio matriz origen del requerimiento.

A.- Área de terreno: Se idealiza un predio correspondiente al 15% del área solicitada. Se calcula el 15% del frente del predio que corresponderá al frente del área idealizada y se determina el fondo para completar con el área solicitada.

Se procede a la aplicación de los factores de modificación:

Su.- Coeficiente de Servicios Urbanos: Se mantendrán los coeficientes del predio matriz.

T.- Topografía: Se considera una topografía vial Bajo nivel con coeficiente de 0.8. **Tabla 7.4.**

L- Localización: Se idealiza un coeficiente de localización para un predio intermedio con un frente de 0.9. **Tabla 7.3**

S.- Superficie: Tomando en cuenta la superficie requerida, se determinará la relación frente fondo, conforme literal b, posterior a esto se determina en la **Tabla No 7.6** de factor de modificación por Superficie; el coeficiente en base a la relación frente fondo correspondiente.

C.- Constructibilidad: El coeficiente de Constructibilidad a considerarse será el de No Edificable con un valor de 0.4 **Tabla No 7.9**.

Np. - Número de Pisos: Se considera el coeficiente de un piso, 0,9 que corresponde al número de pisos más bajo según el uso y ocupación del suelo. **Tabla No 7.7**.

t.- Tamaño: Para calcular la relación Área Terreno /Lote Tipo, se tomará como valor del área, el área del terreno matriz y para el lote tipo el valor del área requerida, este resultado dará un indicador que determinará el factor conforme **Tabla N°7.8**.

VSU. - Se procede con el cálculo del valor del suelo por metro cuadrado. Se determina el avalúo total para compensar por áreas verdes solicitadas.

Art. 34.- AVALUÓ DE PROPIEDAD PARA FAJAS SOBRANTES. - Una vez individualizada la faja sobrante, se procederá a su valoración conforme la zona geoeconómica urbana y los factores de modificación correspondientes.

Art. 35 - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Art. 36.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Se establece el recargo anual del 2‰ (dos por mil), que se cobrará sobre el valor, que grabará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación de acuerdo con las regulaciones establecidas en el Art. 507 del COOTAD, **Tomándose a**

consideración también las áreas de afectación oficialmente determinadas y las áreas establecidas en los respectivos planos temáticos. En las cabeceras urbanas de las parroquias rurales de acceso carrozable, se aplicará con el respectivo plano temático.

Art. 37. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE 3PROMOCIÓN INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1‰ (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2‰ (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con COOTAD Art. 508.

Este impuesto se deberá cancelar 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 cancelar transcurrido un año desde la respectiva notificación.

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

Art. 38. EXENCIONES DE IMPUESTO ZONA URBANA. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere el presente capítulo las propiedades que se encuentran descritas en los artículos 509 y 510 del COOTAD.

Se consideran predios urbano – marginales a los predios cuyo avalúo de la propiedad, sea igual o menor a 25 RBU (remuneraciones básicas unificadas) en la zona urbana de la parroquia Puyo.

Art. 39. – BANDA IMPOSITIVA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. – Al valor de la propiedad urbana se aplicará el porcentaje de uno punto cinco por mil (1.5 ‰). **(Véase Anexo 25).**

Al valor de la propiedad de las cabeceras urbanas de las parroquias rurales de acceso carrozable, los asentamientos humanos consolidados y las zonas de expansión urbana establecidas en el Plan de Uso y Gestión del Suelo del Cantón Pastaza, se aplicará el porcentaje de cero punto nueve por mil (0.9 ‰). **(Véase Anexo 26).**

Art. 40. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 41. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el **Art. 506 del** Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y, en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 42. - ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año. Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

TABLA 13.- DESCUENTOS AL PAGO DE LOS IMPUESTOS	
FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%

Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

Art. 43 – EXENCIONES ESPECIALES. - De acuerdo a la LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES en su Artículo 75.- sobre Impuesto predial, determina que las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago 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 un proporcional al excedente.

Además, este beneficio tributario se aplicará únicamente a las personas cuya discapacidad supere o sea igual al 30% de acuerdo a lo determinado por el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

Ley de Adulto Mayor. - Art. 14.- toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas

unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente en la parte que le corresponde.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 44. OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 45.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural

Art. 46.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 47. - HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Ubicación
- 03.-) Tenencia-Aspectos Legales.

04.-) Características Físicas de Servicios

05.-) Características de la Edificación

Art. 48. –VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores por Superficie del Terreno, Factor de Afectación, Factor forma del Predio, Factor por Topografía rural, Factor de Servicios Básico Rurales y Factor de Accesos viales, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

- a) **Sectores homogéneos:** Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios; además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo a través de los análisis de laboratorio de suelos desarrollados en el cantón en años anteriores, con esto nos permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

TABLAS PARA ZONA RURAL

Los valores que se presentan en las tablas que se muestran a continuación fueron determinadas considerando el valor por Hectárea de una propiedad promedio de 15 a 20 Hectáreas.

Tabla 14.1: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo hectáreas		
50 Puyo		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZG.Pu.R.5.1	1.470,00	RG
ZG.Pu.R.5.2	1.617,00	RG
ZG.Pu.R.5.3	1.837,50	RG
ZG.Pu.R.5.4	2.205,00	RG
ZG.Pu.R.5.5	2.499,00	RG
ZG.Pu.R.5.6	3.307,50	RG
ZG.Pu.R.5.7	3.528,00	RG
ZG.Pu.R.5.8	3.675,00	RG
ZG.Pu.R.5.9	4.042,50	RG
ZG.Pu.R.5.10	4.410,00	RG
ZG.Pu.R.5.11	5.040,00	RG
ZG.Pu.R.5.12	5.670,00	RG
ZG.Pu.R.5.13	6.300,00	RG
ZG.Pu.R.5.14	8.190,00	RG
ZG.Pu.R.5.15	12.600,00	RG

Tabla 14.2: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo hectáreas		
52 CANELOS		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZG.C.R.6.1	630,00	RG
ZG.C.R.6.2	787,50	RG
ZG.C.R.6.3	866,25	RG
ZG.C.R.6.4	945,00	RG
ZG.C.R.6.5	1.023,75	RG
ZG.C.R.6.6	1.102,50	RG
ZG.C.R.6.7	1.181,25	RG
ZG.C.R.6.8	1.260,00	RG
ZG.C.R.6.9	1.417,50	RG
ZG.C.R.6.10	1.575,00	RG

Tabla 14.3: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo hectáreas		
54: DIEZ DE AGOSTO		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZG.D.R.6.1	1.023,75	RG
ZG.D.R.6.2	1.102,50	RG
ZG.D.R.6.3	1.260,00	RG
ZG.D.R.6.4	1.575,00	RG
ZG.D.R.6.5	1.732,50	RG
ZG.D.R.6.6	1.811,25	RG
ZG.D.R.6.7	2.126,25	RG
ZG.D.R.6.8	2.520,00	RG
ZG.D.R.6.9	2.756,25	RG
ZG.D.R.6.11	2.940,00	RG
ZG.D.R.6.10	2.992,50	RG

ZG.D.R.6.12	3.307,50	RG
ZG.D.R.6.13	4.536,00	RG

Tabla 14.4: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo hectáreas		
55: FÁTIMA		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZG.F.R.6.1	945,00	RG
ZG.F.R.6.2	1.102,50	RG
ZG.F.R.6.3	1.181,25	RG
ZG.F.R.6.4	1.260,00	RG
ZG.F.R.6.5	1.417,50	RG
ZG.F.R.6.6	1.575,00	RG
ZG.F.R.6.7	1.732,50	RG
ZG.F.R.6.8	1.911,00	RG
ZG.F.R.6.10	2.793,00	RG
ZG.F.R.6.11	4.410,00	RG
ZG.F.R.6.12	5.040,00	RG
ZG.F.R.6.13	8.190,00	RG

Tabla 14.5: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo hectáreas		
56: MONTALVO		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZG.M.R.6.1	354,38	RG

Tabla 14.6: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo hectáreas		
57: POMONA		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA

ZG.Po.R.6.1	1.181,25	RG
ZG.Po.R.6.2	1.417,50	RG
ZG.Po.R.6.3	1.449,00	RG
ZG.Po.R.6.4	1.575,00	RG
ZG.Po.R.6.5	2.058,00	RG

Tabla 14.7: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo hectáreas		
59 RIO TIGRE		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZG.RT.R.6.1	173,25	RG

Tabla 14.8: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo hectáreas		
61: SARAYACU		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZG.S.R.6.1	472,50	RG

Tabla 14.9: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo hectáreas		
62: SIMÓN BOLÍVAR		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZG.S.B.R.6.1	708,75	RG
ZG.S.B.R.6.2	1.102,50	RG
ZG.S.B.R.6.3	1.260,00	RG
ZG.S.B.R.6.4	1.338,75	RG
ZG.S.B.R.6.5	1.575,00	RG
ZG.S.B.R.6.6	1.732,50	RG
ZG.S.B.R.6.7	1.890,00	RG
ZG.S.B.R.6.8	1.968,75	RG

ZG.S.B.R.6.9	2.205,00	RG
ZG.S.B.R.6.10	2.520,00	RG

Tabla 14.10: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo hectáreas**63: TARQUI**

CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZG.T.R.4.1	787,50	RG
ZG.T.R.4.3	4.410,00	RG
ZG.T.R.4.4	6.300,00	RG
ZG.T.R.4.5	7.560,00	RG

Tabla 14.11: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo hectáreas**64: TENIENTE HUGO ORTIZ**

CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZG.T.H.O.R.6.1	787,50	RG
ZG.T.H.O.R.6.2	1.102,50	RG
ZG.T.H.O.R.6.3	1.260,00	RG
ZG.T.H.O.R.6.4	1.338,75	RG
ZG.T.H.O.R.6.5	1.417,50	RG
ZG.T.H.O.R.6.6	1.470,00	RG
ZG.T.H.O.R.6.7	1.617,00	RG
ZG.T.H.O.R.6.8	1.837,50	RG
ZG.T.H.O.R.6.9	2.205,00	RG
ZG.T.H.O.R.6.10	2.425,50	RG

Tabla 14.12: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo hectáreas		
65: VERACRUZ		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZG.V.R.6.1	945,00	RG
ZG.V.R.6.2	1.102,50	RG
ZG.V.R.6.3	1.260,00	RG
ZG.V.R.6.4	1.338,75	RG
ZG.V.R.6.5	1.470,00	RG
ZG.V.R.6.6	1.617,00	RG
ZG.V.R.6.7	1.764,00	RG
ZG.V.R.6.8	1.837,50	RG
ZG.V.R.6.9	2.205,00	RG
ZG.V.R.6.10	2.425,50	RG
ZG.V.R.6.11	2.572,50	RG
ZG.V.R.6.12	2.793,00	RG
ZG.V.R.6.13	3.087,00	RG
ZG.V.R.6.14	3.150,00	RG
ZG.V.R.6.15	3.307,50	RG
ZG.V.R.6.16	3.780,00	RG
ZG.V.R.6.17	5.670,00	RG
ZG.V.R.6.18	6.300,00	RG
ZG.V.R.6.19	7.560,00	RG

Tabla 14.13: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo hectáreas		
66: TRIUNFO		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZG.Tr.R.6.1	630,00	RG
ZG.Tr.R.6.2	787,50	RG
ZG.Tr.R.6.3	866,25	RG

ZG.Tr.R.6.4	945,00	RG
ZG.Tr.R.6.5	1.023,75	RG
ZG.Tr.R.6.6	1.181,25	RG
ZG.Tr.R.6.7	1.323,00	RG
ZG.Tr.R.6.8	1.470,00	RG
ZG.Tr.R.6.9	1.543,50	RG
ZG.Tr.R.6.10	1.617,00	RG
ZG.Tr.R.6.11	1.690,50	RG
ZG.Tr.R.6.12	2.058,00	RG

Tabla 15.1: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo m2		
50: Puyo		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZGe.Pu.R.1	2	RH
ZGe.Pu.R.2	3	RH
ZGe.Pu.R.3	4	RH
ZGe.Pu.R.4	4,5	RH
ZGe.Pu.R.5	5	RH
ZGe.Pu.R.6	6	RH
ZGe.Pu.R.7	7	RH
ZGe.Pu.R.8	8	RH
ZGe.Pu.R.9	9	RH
ZGe.Pu.R.10	10	RH
ZGe.Pu.R.11	11	RH
ZGe.Pu.R.12	12	RH
ZGe.Pu.R.13	13	RH
ZGe.Pu.R.14	14	RH
ZGe.Pu.R.15	15	RH
ZGe.Pu.R.16	16	RH
ZGe.Pu.R.17	17	RH

ZGe.Pu.R.18	18	RH
ZGe.Pu.R.19	20	RH
ZGe.Pu.R.20	21	RH
ZGe.Pu.R.21	22	RH
ZGe.Pu.R.22	23	RH
ZGe.Pu.R.23	24	RH
ZGe.Pu.R.24	30	RH
ZGe.Pu.R.25	32	RH
ZGe.Pu.R.26	33	RH
ZGe.Pu.R.27	35	RH
ZGe.Pu.R.28	36	RH
ZGe.Pu.R.29	42	RH
ZGe.Pu.R.30	70	RH

Tabla 15.2: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo m2		
52: Canelos		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZGe.C.R.6.1	2	RH
ZGe.C.R.6.2	3	RH
ZGe.C.R.6.3	4	RH
ZGe.C.R.6.4	5	RH

Tabla 15.3: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo m2		
54: Diez de Agosto		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZGe.D.R.6.1	1,2	RH
ZGe.D.R.6.2	2,5	RH
ZGe.D.R.6.3	3	RH

ZGe.D.R.6.4	4	RH
ZGe.D.R.6.5	5	RH
ZGe.D.R.6.6	6	RH
ZGe.D.R.6.7	7	RH
ZGe.D.R.6.8	8	RH
ZGe.D.R.6.9	10	RH
ZGe.D.R.6.10	11	RH
ZGe.D.R.6.11	12	RH
ZGe.D.R.6.12	14	RH
ZGe.D.R.6.13	15	RH

Tabla 15.4: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo m2		
55: Fátima		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZGe.F.R.6.1	2	RH
ZGe.F.R.6.2	3	RH
ZGe.F.R.6.3	4	RH
ZGe.F.R.6.4	5	RH
ZGe.F.R.6.5	6	RH
ZGe.F.R.6.6	7	RH
ZGe.F.R.6.7	8	RH
ZGe.F.R.6.8	9	RH
ZGe.F.R.6.9	10	RH
ZGe.F.R.6.10	12	RH
ZGe.F.R.6.11	14	RH
ZGe.F.R.6.10	15	RH
ZGe.F.R.6.13	17	RH
ZGe.F.R.6.14	18	RH
ZGe.F.R.6.15	20	RH

Tabla 15.5: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo m2		
57: Pomona		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZGe.Po.R.6.1	10	RH

Tabla 15.6: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo m2		
62: Simón Bolívar		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZGe.S.B.R.6.1	1,8	RH
ZGe.S.B.R.6.2	4	RH
ZGe.S.B.R.6.3	6	RH
ZGe.S.B.R.6.4	8	RH

Tabla 15.7: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo m2		
63: Tarqui		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZGe.T.R.1	2	RH
ZGe.T.R.2	5	RH
ZGe.T.R.3	7	RH
ZGe.T.R.4	8	RH
ZGe.T.R.5	9	RH
ZGe.T.R.6	10	RH
ZGe.T.R.7	11	RH
ZGe.T.R.8	12	RH
ZGe.T.R.9	13	RH
ZGe.T.R.10	15	RH
ZGe.T.R.11	16	RH
ZGe.T.R.12	18	RH

ZGe.T.R.13	20	RH
ZGe.T.R.14	21	RH
ZGe.T.R.15	22	RH
ZGe.T.R.16	23	RH
ZGe.T.R.17	25	RH
ZGe.T.R.18	27	RH
ZGe.T.R.19	28	RH
ZGe.T.R.20	30	RH
ZGe.T.R.21	32	RH
ZGe.T.R.22	34	RH
ZGe.T.R.23	35	RH
ZGe.T.R.24	37	RH
ZGe.T.R.25	38	RH
ZGe.T.R.26	40	RH
ZGe.T.R.27	42	RH
ZGe.T.R.28	43	RH
ZGe.T.R.29	45	RH
ZGe.T.R.30	47	RH
ZGe.T.R.31	50	RH
ZGe.T.R.32	55	RH
ZGe.T.R.33	67	RH

Tabla 15.8: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo m2		
64: TNTE. Hugo Ortiz		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZGe.T.H.O.R.6.1	4	RH
ZGe.T.H.O.R.6.2	5	RH
ZGe.T.H.O.R.6.3	6	RH

Tabla 15.9: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo m2

65: Veracruz		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZGe.V.R.5.1	1,5	RH
ZGe.V.R.5.2	2	RH
ZGe.V.R.5.3	4	RH
ZGe.V.R.5.4	5	RH
ZGe.V.R.5.5	6	RH
ZGe.V.R.5.6	7	RH
ZGe.V.R.5.7	8	RH
ZGe.V.R.5.8	9	RH
ZGe.V.R.5.9	10	RH
ZGe.V.R.5.10	12	RH
ZGe.V.R.5.11	13	RH
ZGe.V.R.5.12	18	RH
ZGe.V.R.5.13	20	RH
ZGe.V.R.5.14	50	RH
ZGe.V.R.5.15	150	RH

Tabla 15.10: Valor Zona Geoeconómica Zona Rural: Costo m2		
66: Triunfo		
CÓDIGO	COSTO ZONA	TIPO ZONA
ZGe.Tr.R.6.1	1,5	RH
ZGe.Tr.R.6.2	2	RH
ZGe.Tr.R.6.3	3	RH
ZGe.Tr.R.6.4	4	RH

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta real de los solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base

para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al valor del terreno.

ZONAS RH: En lotes de adjudicaciones, fraccionamientos y otros de acuerdo al análisis y contenido del estudio de valoración rural, se aplicará la ecuación y factores de modificación que son: por localización, topografía, constructibilidad del suelo, por servicios urbanos, superficie (frente/fondo), tamaño y número de pisos.

El valor individual del predio será determinado de acuerdo con la siguiente ecuación:

$$V_{su} = V_{zg} * A * \left[\frac{(L + T + Su + S + Np)}{5} \right] * t * C$$

Donde:

Tabla N°16.- Definición elementos de la fórmula de suelo	
SIGLAS	SIGNIFICA
VSU	Valor de suelo por cada metro cuadrado.
Vzg	Valor Zona Geoeconómica
A	Área del terreno
L	Factor de Modificación por Localización en la manzana
T	Factor de Modificación por Topografía
Su	Factor de Modificación por Servicios Urbanos
S	Factor de Modificación por Superficie (frente / fondo)
Np	Factor de Modificación por Número de Pisos (regulación uso de suelo)

5	Valor
t	Factor de Modificación por Tamaño
C	Factor de Modificación por Constructibilidad

Factores de Aumento o Reducción del Valor del Terreno. -Del valor base que consta en el plano de zonas geoeconómicas se establecerán los valores individuales de los terrenos, los cuales serán modificados por los siguientes factores de aumento o reducción: Localización, topografía, servicios urbanos, superficie (frente/fondo), número de pisos, tamaño, Constructibilidad; para esto se tomara encuentra las tablas del Nro. 7.3 hasta la Nro. 7.9 de esta ordenanza.

Rural General: Para el caso de predios con uso de suelo rural general se considerarán aspectos geométricos; , los factores por Superficie del Terreno, Factor de Afectación, Factor forma del Predio, Factor por Topografía rural, Factor de Servicios Básico Rurales y Factor de Accesos viales.

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno es igual a Valor base de zona geoeconómica por factores de afectación de predio a ser avaluado.

Formula de Valoración individual del terreno en zonas geoeconómicas de suelo Rural General:

$$VI = S * VZg * Fa$$

$$Fa = FaFoP * FaT * FaSer * FaAcc$$

Tabla N°17.- Definición elementos de la fórmula de suelo	
SIGLAS	SIGNIFICADO
VI=	Valor individual del terreno
S=	Superficie del terreno

VZg=	Valor de zona geoeconómica
Fa=	Factor de afectación
FaFoP=	Factor forma del predio
FaT =	Factor por topografía rural
FaSer	Factor servicios básico rural
FaAcc =	Factor de accesos viales.

De acuerdo al informe técnico de mantenimiento y actualización del modelo de valoración de la propiedad en el cantón Pastaza, se establece los siguientes coeficientes de modificación.

Para zonas geoeconómicas especiales: asentamientos humanos concentrados: aplicación de ecuación y factores de modificación urbanos. Tablas N° 7.3 hasta N° 7.9.

Para zonas geoeconómicas de uso rural general:

Tabla 17.1: Factor Forma del Predio

Regular	1
Irregular	0.95
Muy irregular	0.9

Tabla 17.2: Factor Topografía (relieve)

Código	Rangos Pendientes		Tipo de Relieve	Factor
	Grados (°)	Porcentaje (%)		
1	> 0 - <=10 ⁰	> 0 - <=22.22%	Plano	1.00
2	>10 ⁰ - <=25 ⁰	>22.22% - <=55.56%	Ondulado	0.90
3	>25 ⁰ - <=35 ⁰	>55.56% - <=77.78%	Quebrado	0.85

4	>35 ⁰ - <=45 ⁰	>77.78% - <=100%	Accidentado	0.80
5	MAYOR 45 ⁰	>100%	Muy Accidentado	0.70

Tabla 17.3: Factor Servicios Rural

Agua	Alcantarillado	Energía Eléctrica	# de Servicios	Factor
X	X	X	3	1
X	X		2	0.95
	X	X		
X		X		
X			1	0.9
	X			
		X		
			0	0.8

Tabla 17.4: Acceso Vial

Orden	Descripción	Factor
Primer orden	Interprovincial y destinos Residencial o huertos familiares	1.00
Segundo orden	Cantonal/interparroquial	0.95
Tercer orden	Vía comunidades	0.90
Cuarto orden	Fluvial y aéreo	0.85
No tiene		0.70

En casos de existencia de fraccionamiento de suelo con superficies menores a una hectárea, se establece la aplicación de un índice de tamaño para superficie en metros cuadrados. En el caso de fraccionamientos de suelo con superficies variables mayores a una hectárea se establece la aplicación de rango por superficie en hectáreas.

Tabla 17.5: Índice por rango de superficie		
DESCRIPCIÓN	RANGOS EN Ha	
	INFERIOR	SUPERIOR
HAS	1	2
HAS	2	4
HAS	4	5
HAS	5	7,5
HAS	7,5	10
HAS	10	15
HAS	15	20
HAS	20	30
HAS	30	50
HAS	50	75
HAS	75	100
HAS	100	150
HAS	150	300
HAS	300	5000
DESCRIPCIÓN	RANGOS EN m	
	INFERIOR	SUPERIOR
M2	0	1000
M2	1000	3000
M2	3000	5000
M2	5000	7500

M2	7500	10000
----	------	-------

En estos últimos casos la aplicación de la formula se determina:

$$VI = S * Vsh * Fa$$

$$Fa = FaFoP * FaT * FaSer * FaAcc$$

Dónde:

Tabla 18.- SIMBOLOGÍA	
SIGLAS	SIGNIFICA
VI	Valor individual del terreno
S=	Superficie del terreno
Vsh=	Valor de zona geoeconómica según rango de superficie
Fa=	Factor de afectación
FaFoP=	Factor forma del predio
FaT =	Factor por topografía rural
FaSer	Factor servicios básico rural
FaAcc =	Factor de acceso vial.

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

b.-) Valor de edificaciones. - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con carácter de permanentes, que considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 32 literal b, de la presente ordenanza y sus respectivas tablas y anexos.

Art. 49.- AVALUÓ PROPIEDAD PARA FAJAS SOBANTES EN ZONA RURAL.-

Una vez individualizada la faja sobrante, se procederá a su valoración conforme la

zona geoeconómica rural, y los factores de modificación correspondientes, siendo atribución de la Dirección de Avalúos y Catastros considerarlo para casos excepcionales que no sean producto de obras públicas, la valoración del predio matriz colindante.

Art. 50.- DETERMINACIÓN 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.

Art. 51.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad 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. 52.- BANDA IMPOSITIVA PARA LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. – Al valor de la propiedad rural se aplicará el porcentaje del cero punto ochenta y cinco por mil (0.85 %0). **(Véase Anexo 26).**

Al valor de la propiedad de las Zonas RH de acuerdo a estudio de valoración, se aplicará el porcentaje del cero punto nueve por mil (0.9 %0). **(Véase Anexo 26).**

Art. 53.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad, A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le

corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la o a el Director Financiero. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año Inmediato siguiente.

Art. 54.- REBAJAS AL VALOR DE LA PROPIEDAD ZONA RURAL.- 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, consideradas en el Art. 521 del COOTAD y de manera en especial; 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. De acuerdo a determinación técnica por parte de la Dirección de Avalúos y Catastros.

El derecho que conceden los incisos anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada a la o a el Director Financiero."

Art. 55. - EXENCIONES ESPECIALES ZONA RURAL. – a) De acuerdo a la LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES en su Artículo 75.- las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del

cincuenta por ciento (50%) del pago 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 un proporcional al excedente.

Además, este beneficio tributario se aplicará únicamente a las personas cuya discapacidad supere o sea igual al 30% de acuerdo a lo determinado por el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

b) De acuerdo a la **Ley de Adulto Mayor**.-Art. 14.- toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

c) De conformidad al Art. 3, art. 23 y art. 78 letra b) de la LEY ORGÁNICA DE TIERRAS RURALES Y TERRITORIOS ANCESTRALES, establece por tierra y territorio en posesión y propiedad ancestral, al espacio físico sobre el cual una comunidad, comuna, pueblo o nacionalidad de origen ancestral, ha generado históricamente una identidad a partir de la construcción social, cultural y espiritual, desarrollando actividades económicas y sus propias formas de producción en forma actual e ininterrumpida. La propiedad de estas tierras y territorios es imprescriptible, inalienable, inembargable e indivisible, su adjudicación es gratuita y está exenta del pago de tasas e impuestos.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente en la parte que le corresponde.

Art. 56. 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. De acuerdo al Art. 523, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización.

MES DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
ENERO	10%
FEBRERO	9.17%
MARZO	8.33%
ABRIL	7.5%
MAYO	6.67%
JUNIO	5.83%
JULIO	5%
AGOSTO	4.17%

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.

CAPÍTULO V

CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS

Art. 57. TRANSFERENCIA DE DOMINIO

En caso de transferencia de dominio de su totalidad o por acciones y derechos de un bien inmueble, el vendedor deberá solicitar la liquidación de CEM a La Dirección Financiera y su correspondiente cancelación será de forma obligatoria.

En el caso de que exceda las dos remuneraciones básicas unificadas (RBU) podrá acogerse a lo establecido en el Art. 40 de la CODIFICACIÓN DE LA ORDENANZA GENERAL NORMATIVA PARA LA DETERMINACIÓN, GESTIÓN, RECAUDACIÓN E INFORMACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIAL DE MEJORAS, POR OBRAS EJECUTADAS EN EL CANTÓN PASTAZA, publicada en el Registro Oficial Nro. 486 del miércoles 03 de febrero de 2016.

Art. 58. POSESIÓN EFECTIVA

Previa la inscripción en el Registro de la Propiedad de una posesión efectiva, el/los beneficiarios deberán cancelar previamente la totalidad de los beneficios por contribución especial de mejoras de manera obligatoria.

Art. 59. ANEXOS: Se tomarán en cuenta los anexos indicados para su aplicación:

Tabla 20: Acceso Vial
LISTADO DE ANEXOS

Anexo 1	Plano Valor Tierra- Zonas Geoeconómicas - Área Urbana de Puyo
Anexo 2	Plano Valor Tierra- Zonas Geoeconómicas - Área de Cabecera Urbana de Canelos
Anexo 3	Plano Valor Tierra- Zonas Geoeconómicas - Área de Cabecera Urbana de 10 de Agosto
Anexo 4	Plano Valor Tierra- Zonas Geoeconómicas - Área de Cabecera Urbana de Fátima
Anexo 5	Plano Valor Tierra- Zonas Geoeconómicas - Área de Cabecera Urbana de Pomona
Anexo 6	Plano Valor Tierra- Zonas Geoeconómicas - Área de Cabecera Urbana de Simón Bolívar
Anexo 7	Plano Valor Tierra- Zonas Geoeconómicas - Área de Cabecera Urbana de Tarqui
Anexo 8	Plano Valor Tierra- Zonas Geoeconómicas - Área de Cabecera Urbana de Tnt. Hugo Ortiz
Anexo 9	Plano Valor Tierra- Zonas Geoeconómicas - Área de Cabecera Urbana de Veracruz
Anexo 10	Plano Valor Tierra- Zonas Geoeconómicas - Área de Cabecera Urbana de El Triunfo
Anexo 11	Plano Zona Rural- Zona Geoeconómicas- Parroquia Puyo
Anexo 12	Plano Zona Rural- Zona Geoeconómicas- Las Américas
Anexo 13	Plano Zona Rural- Zona Geoeconómicas- Parroquia Canelos
Anexo 14	Plano Zona Rural- Zona Geoeconómicas- Parroquia 10 de Agosto
Anexo 15	Plano Zona Rural- Zona Geoeconómicas- Parroquia Fátima

Anexo 16	Plano Zona Rural- Zona Geoeconómicas- Parroquia Pomona
Anexo 17	Plano Zona Rural- Zona Geoeconómicas- Parroquia Simón Bolívar
Anexo 18	Plano Zona Rural- Zona Geoeconómicas- Parroquia Tarqui
Anexo 19	Plano Zona Rural- Zona Geoeconómicas- Plaza Aray
Anexo 20	Plano Zona Rural- Zona Geoeconómicas- Parroquia Tnt. Hugo Ortiz
Anexo 21	Plano Zona Rural- Zona Geoeconómicas- Parroquia Veracruz
Anexo 22	Plano Zona Rural- Zona Geoeconómicas- Parroquia El Triunfo
Anexo 23	Plano Valor de Tierra-Zonas Geoeconómicas- Parroquias Carrozables de Pastaza
Anexo 24	Plano de porcentaje banda impositiva del Área Urbana de la Ciudad de Puyo
Anexo 25	ANEXO 25.- Plano de porcentaje banda impositiva del Área Rural y Cabeceras Urbanas de las Parroquias.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Las tasas son contribuciones económicas que hacen los usuarios de un servicio prestado, en ese sentido la tasa por concepto de procesamiento, será de **0.35% de la remuneración básica unificada vigente a la fecha de pago**, por cada título de crédito urbano y/o rural.

Segunda.- En cumplimiento a lo dispuesto en el Art. 27 de la Ordenanza que Regula la Organización y Funcionamiento del Consejo de Seguridad Ciudadana del

Cantón Pastaza, se incluirá en el título de crédito correspondiente a la propiedad urbana la tasa adicional del **5% del impuesto predial** por concepto de tasa de seguridad ciudadana, prevista en la indicada norma.

Tercera.- Solicitud de nuevos avalúos. Los propietarios podrían pedir en cualquier tiempo, que se practique un nuevo avalúo de su propiedad, con finalidades comerciales o para efectos legales; Avalúo que se utilizará para la determinación del Impuesto Predial del inmueble correspondiente a los siguientes años, siempre y cuando el avalúo masivo sea inferior al nuevo avalúo practicado. Para este efecto, el contribuyente deberá pagar previamente por concepto de tasa del servicio el equivalente a:

- **10%** de la remuneración básica unificada vigente, cuando el nuevo avalúo comprenda terreno y construcción.
- **5%** de la remuneración básica unificada vigente, cuando el nuevo avalúo comprenda únicamente terreno.

Cuarta.- de las exoneraciones solicitadas se aplicará una de ellas, la que mayor beneficie al contribuyente en el marco de la normativa vigente.

Quinta. - Conforme la determinación del límite urbano de la ciudad de Puyo, se establece que los predios ubicados dentro de los barrios: Juan Montalvo y El Recreo, mantendrán en su codificación catastral el correspondiente código parroquial 50. Siendo responsabilidad de la Dirección de Planificación su regularización parroquial.

DISPOSICION TRANSITORIA

Primera.- Para la aplicación del impuesto determinado en el artículo 32 de la presente Ordenanza, se establecerá, la definición de las zonas de expansión

urbana, por parte del Departamento de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Primero.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto 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 2022-2023 EN EL CANTÓN PASTAZA, aprobada el 06 de diciembre del 2021, publicada en el Registro Oficial Edición Especial No. 1802 del 17 de diciembre del 2021.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial de conformidad con lo establecido con el artículo 324 del COOTAD.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del Cantón Pastaza, a los 29 días del mes de noviembre del año 2023.



Firmado electrónicamente por:
**SEGUNDO GERMAN
FLORES MEZA**



Firmado electrónicamente por:
**DANILO RAFAEL
ANDRADE SANTAMARIA**

Sr. Segundo Germán Flores Meza.
ALCALDE DEL GADM PASTAZA

Dr. Danilo Rafael Andrade Santamaria.
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que, 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 2024-2025 EN EL CANTÓN PASTAZA**, fue discutida y aprobada por el Pleno de Concejo en dos debates: La primera mediante Resolución número 0150-08-11-2023, en **SESIÓN ORDINARIA** No. 0026-08-11-2023; y, la segunda mediante Resolución número 019-29-11-2023, en **SESIÓN EXTRAORDINARIA** No. 008-29-11-2023, aprobándose en esta última fecha la redacción definitiva de la misma. Puyo, 29 de noviembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
**DANILO RAFAEL
ANDRADE SANTAMARIA**

Dr. Danilo Rafael Andrade Santamaria
SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PASTAZA

**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PASTAZA.-**

Puyo, 4 de diciembre del 2023.

De conformidad a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pásese el

original y copias de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 EN EL CANTÓN PASTAZA**, al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:
**DANILO RAFAEL
ANDRADE SANTAMARIA**

Dr. Danilo Rafael Andrade Santamaria
SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PASTAZA

ALCALDÍA DEL CANTÓN PASTAZA

Puyo, 4 de diciembre del 2023.

Dando cumplimiento a lo que establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ejecútense y publíquese.



Firmado electrónicamente por:
**SEGUNDO GERMAN
FLORES MEZA**

Sr. Germán Flores Meza
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PASTAZA**

Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor Germán Flores Meza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pastaza, a los cuatro días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres. **LO CERTIFICO:**



Dr. Danilo Rafael Andrade Santamaria
SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PASTAZA

La presente ordenanza fue publicada el cinco de diciembre del dos mil veinte y tres, en la gaceta oficial, en el dominio WEB institucional y su correspondiente trámite para su publicación en el Registro Oficial.- **LO CERTIFICO**



Dr. Danilo Rafael Andrade Santamaria
SECRETARIO GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PASTAZA

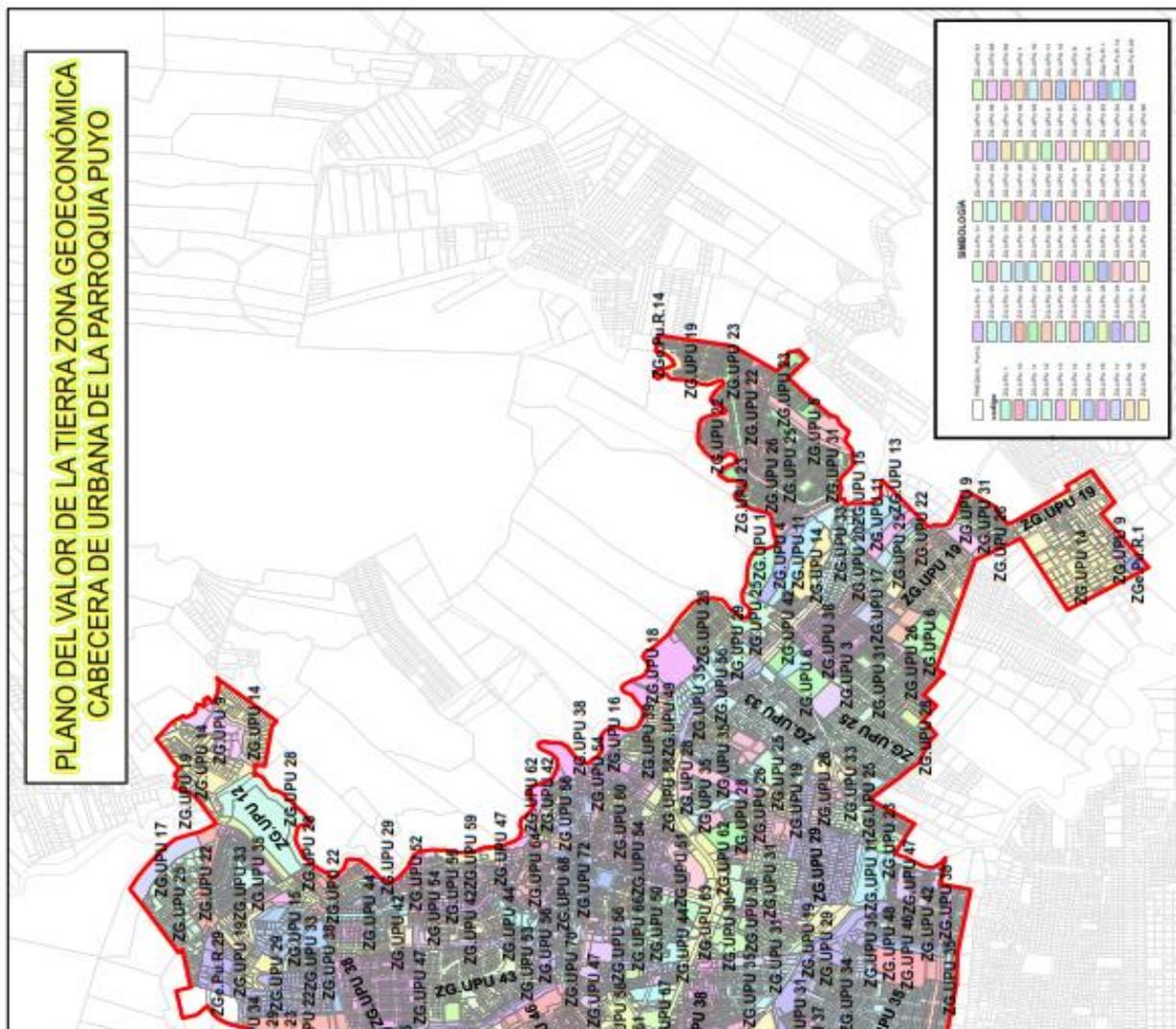
ANEXOS:

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

PASTAZA.ANEXO 1.- Plano Valor Tierra

Zonas Geoeconómicas

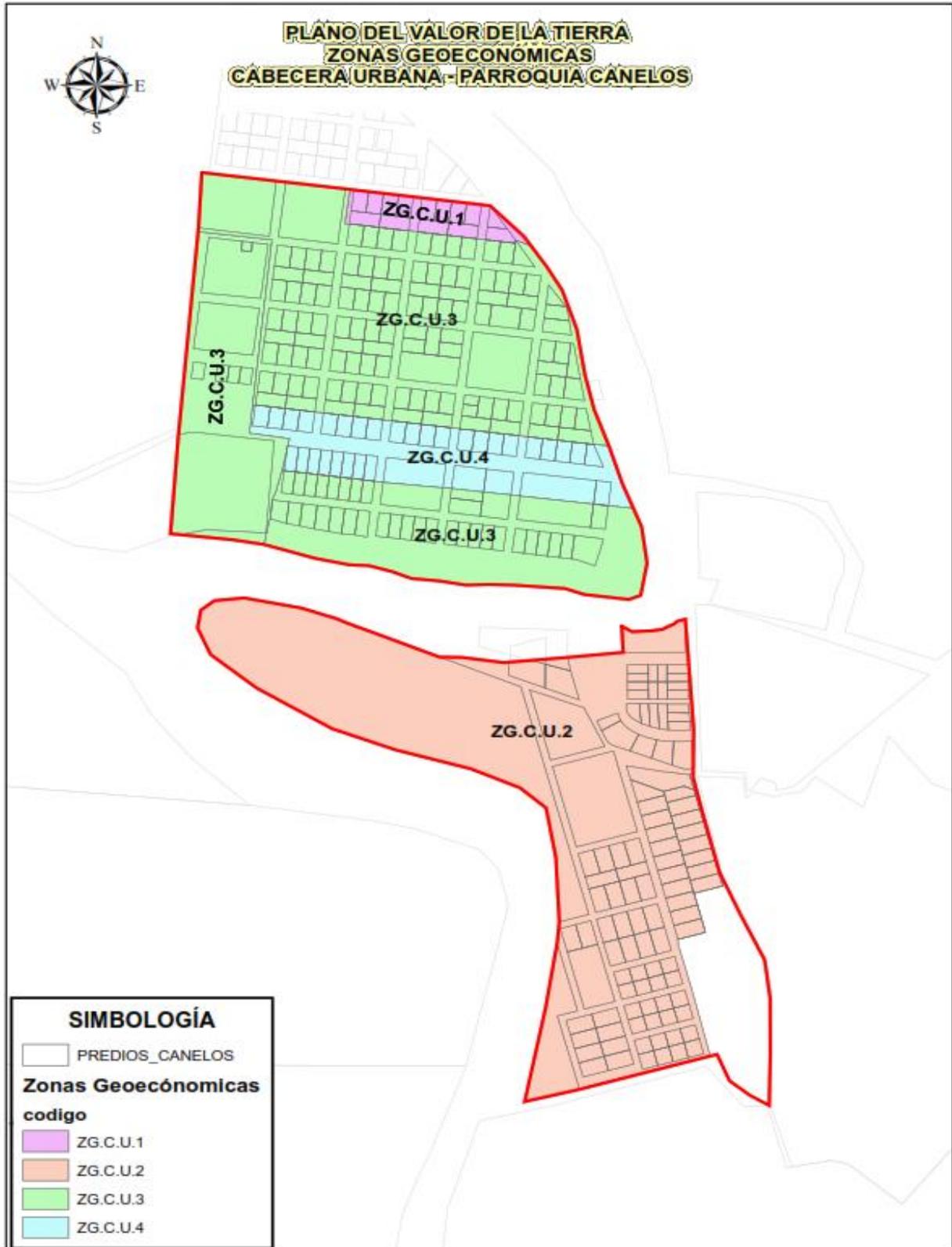
Área Urbana de Puyo



ANEXO 2.- Plano Valor Tierra

Zonas Geoeconómicas

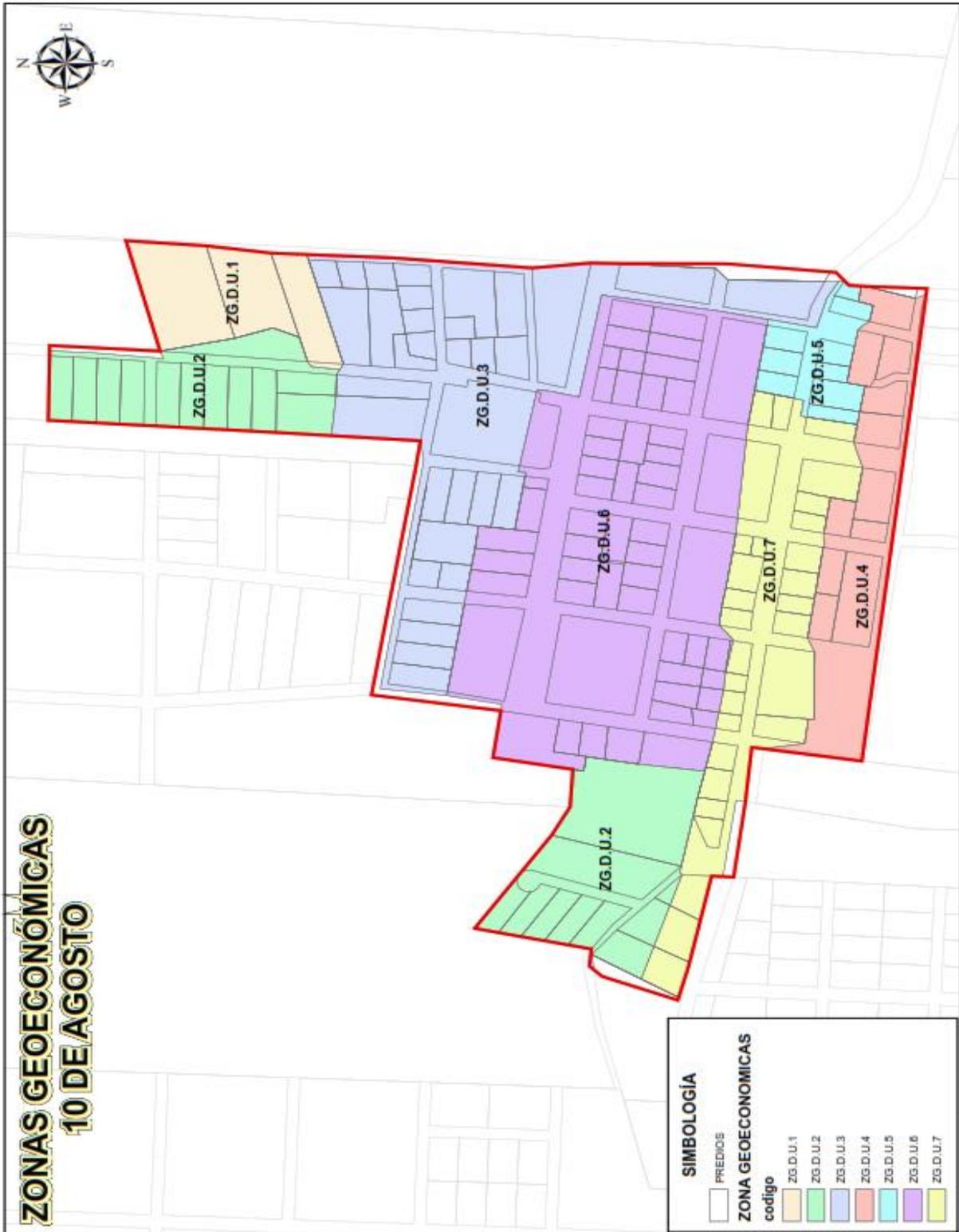
Área de Cabecera Urbana de Canelos



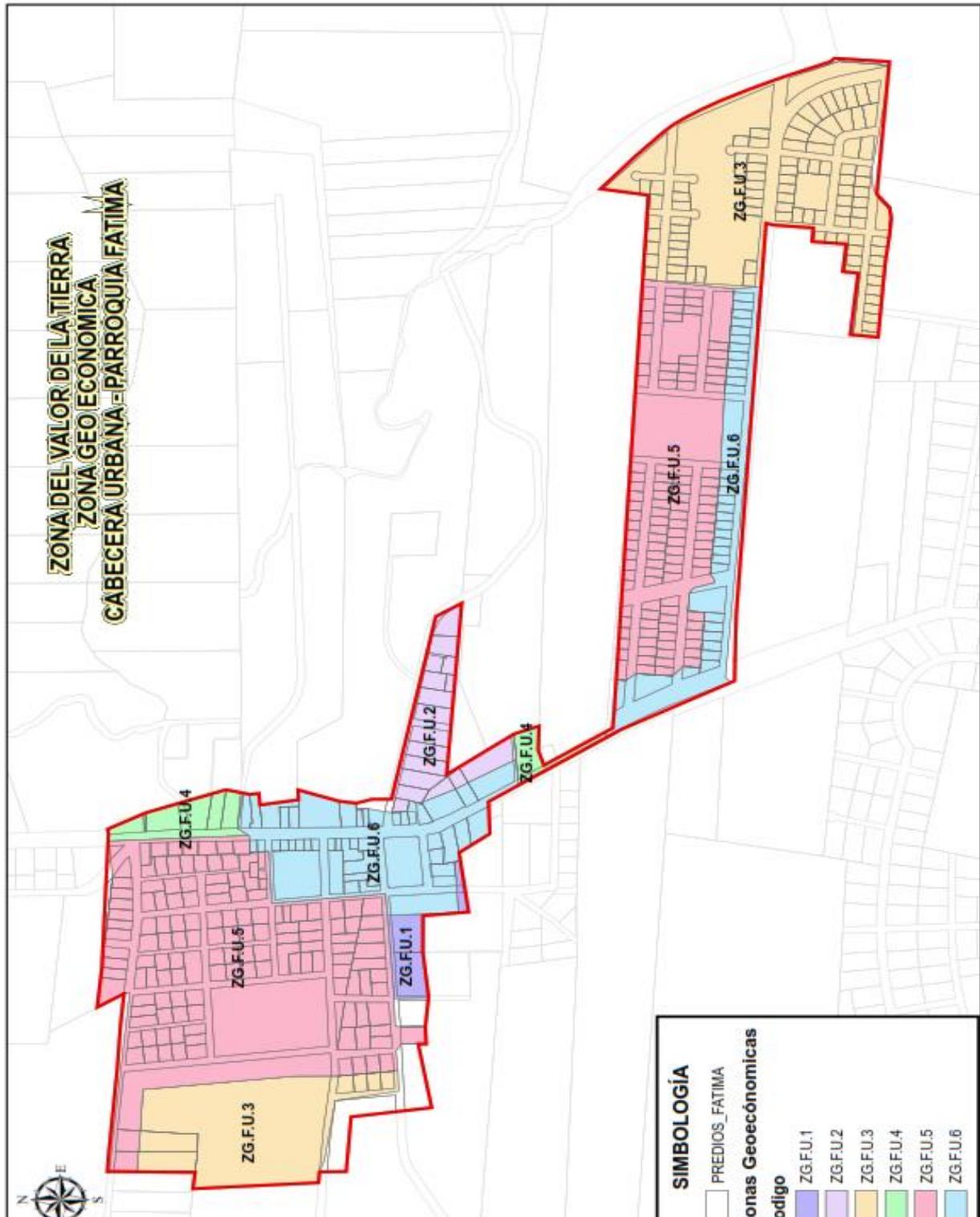
ANEXO 3.- Plano Valor Tierra

Zonas Geoeconómicas

Área de Cabecera Urbana de 10 de Agosto



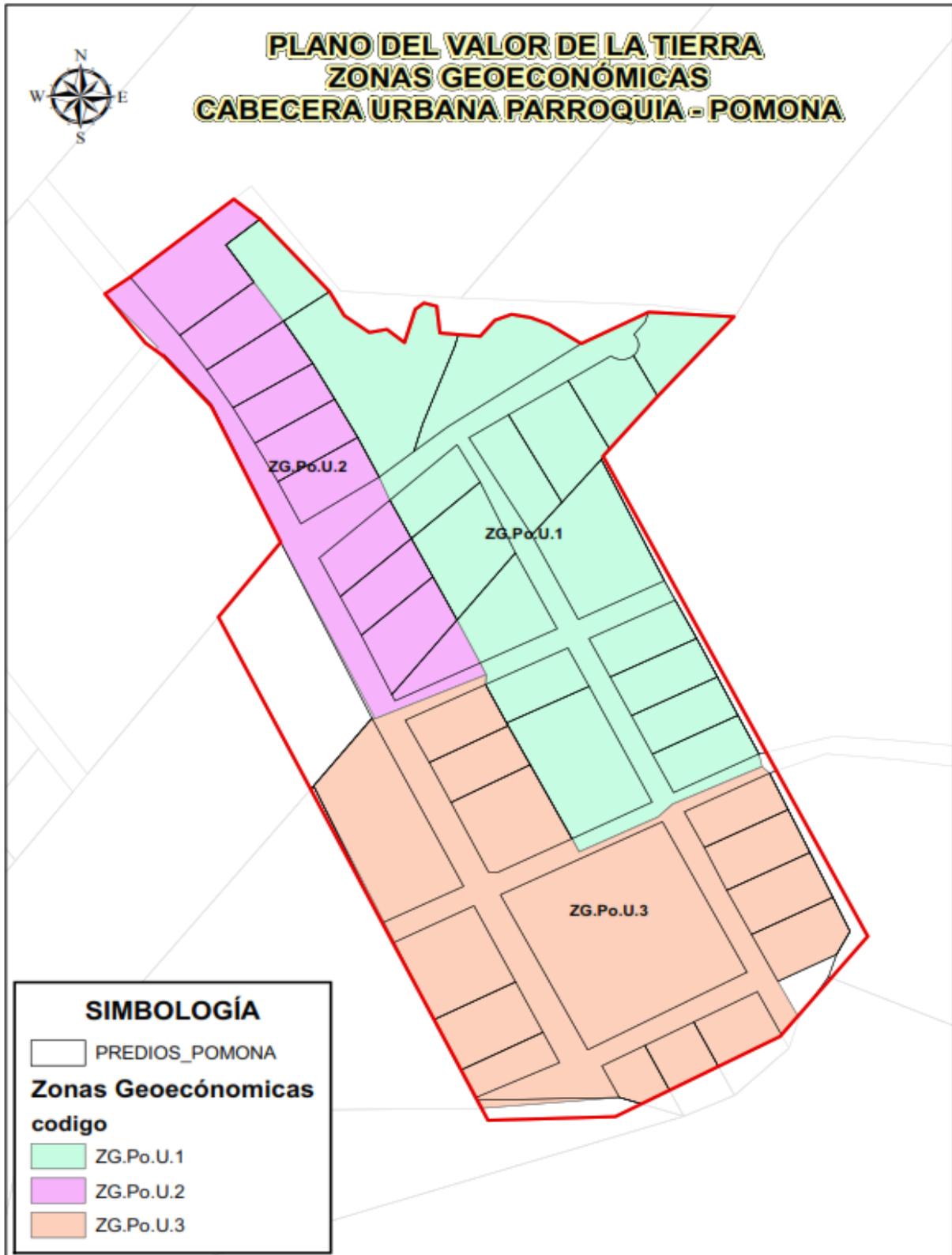
ANEXO 4.- Plano Valor Tierra
Zonas Geoeconómicas
Área de Cabecera Urbana de Fátima



ANEXO 5.- Plano Valor Tierra

Zonas Geoeconómicas

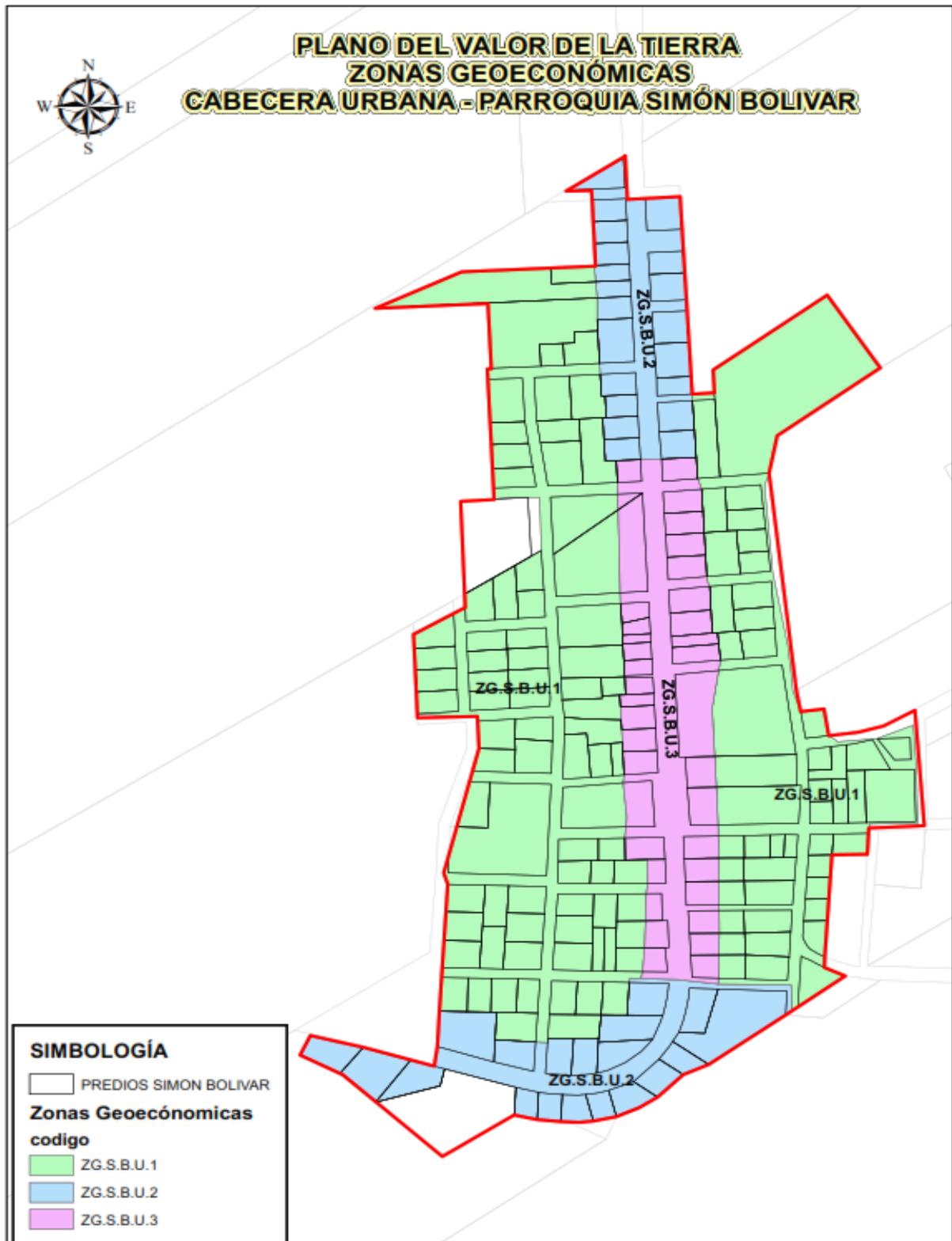
Área de Cabecera Urbana de Pomona



ANEXO 6.- Plano Valor Tierra

Zonas Geoeconómicas

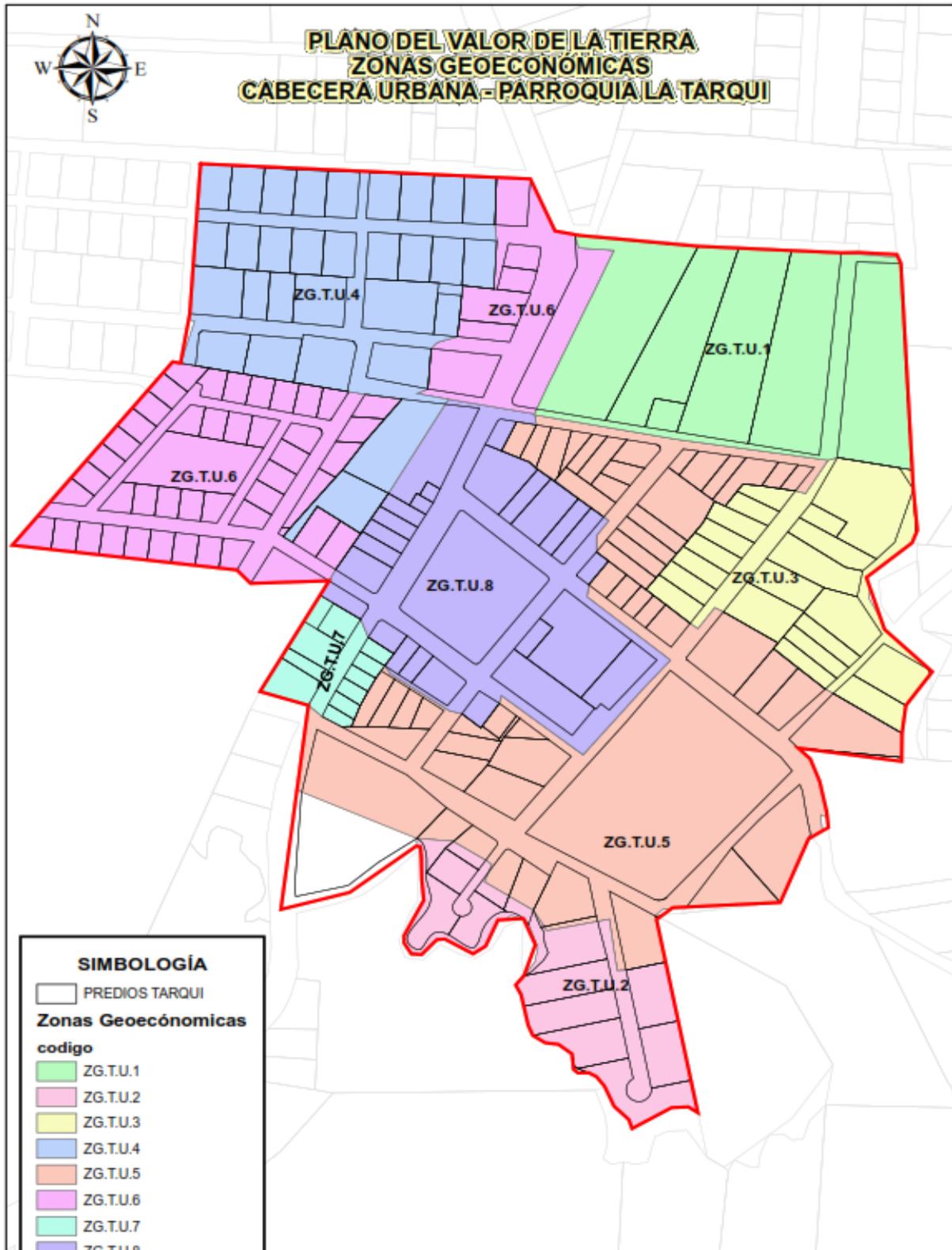
Área de Cabecera Urbana de Simón Bolívar



ANEXO 7.- Plano Valor Tierra

Zonas Geoeconómicas

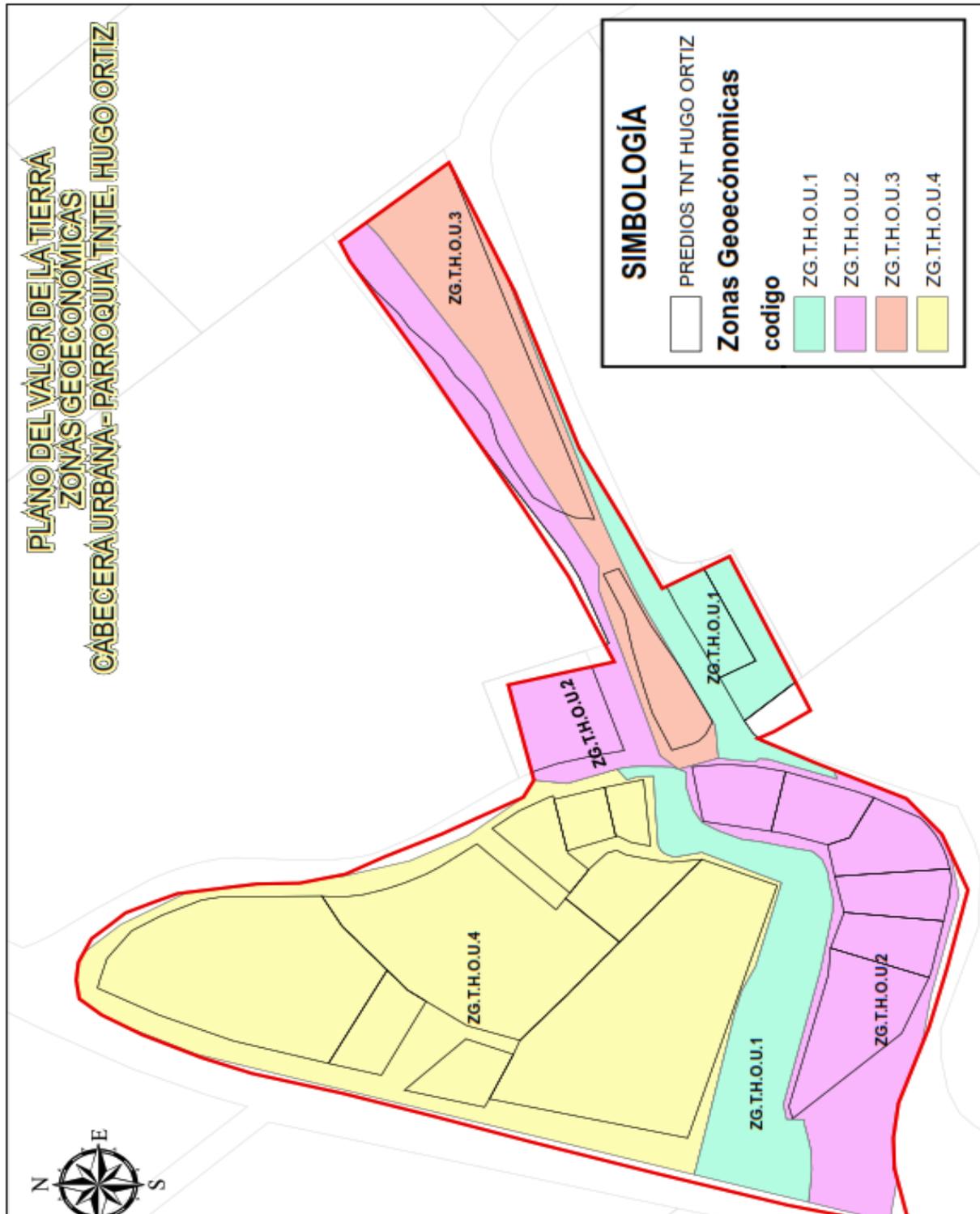
Área de Cabecera Urbana de Tarqui



ANEXO 8.- Plano Valor Tierra

Zonas Geoeconómicas

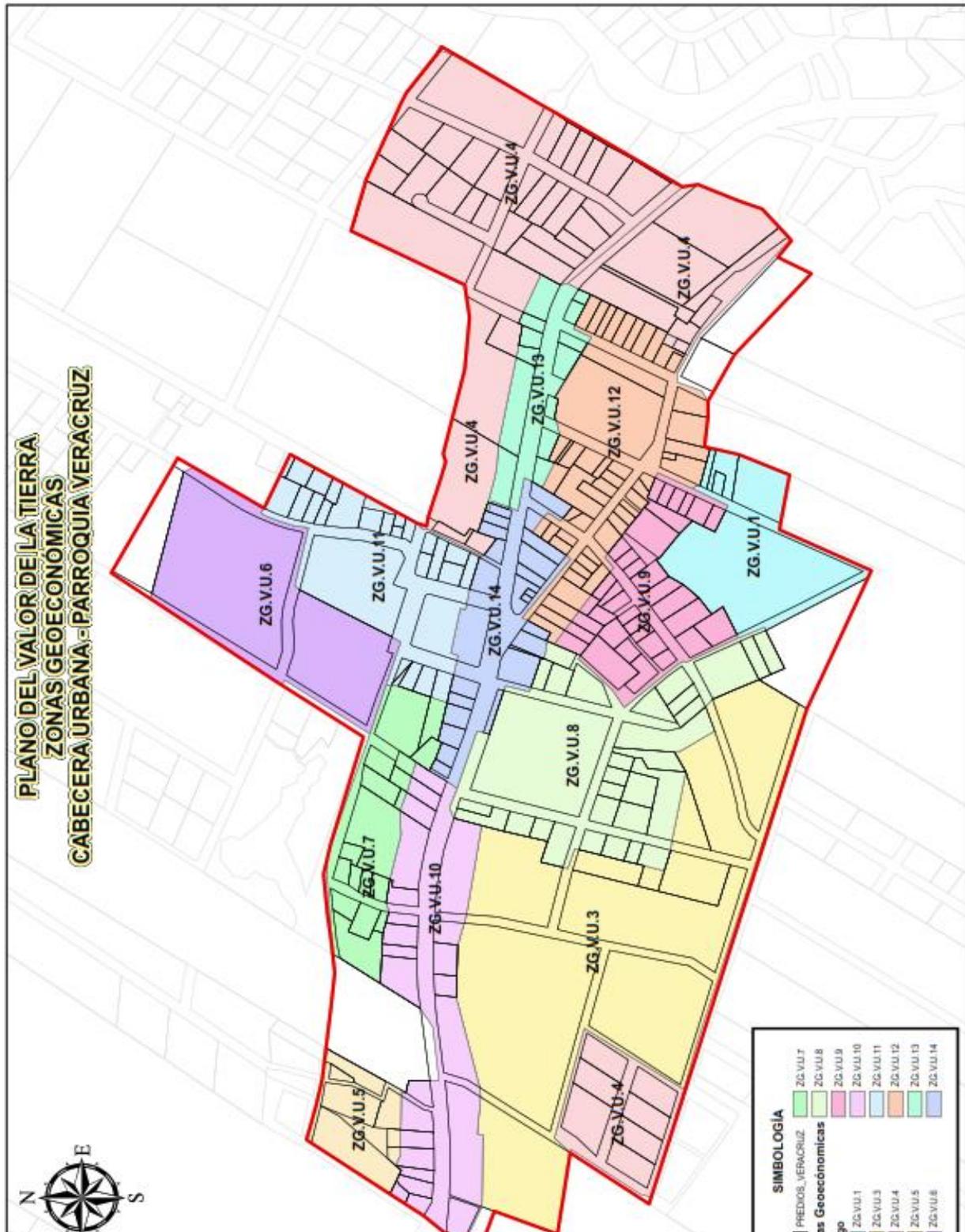
Área de Cabecera Urbana de Tnt. Hugo Ortiz



ANEXO 9.- Plano Valor Tierra

Zonas Geoeconómicas

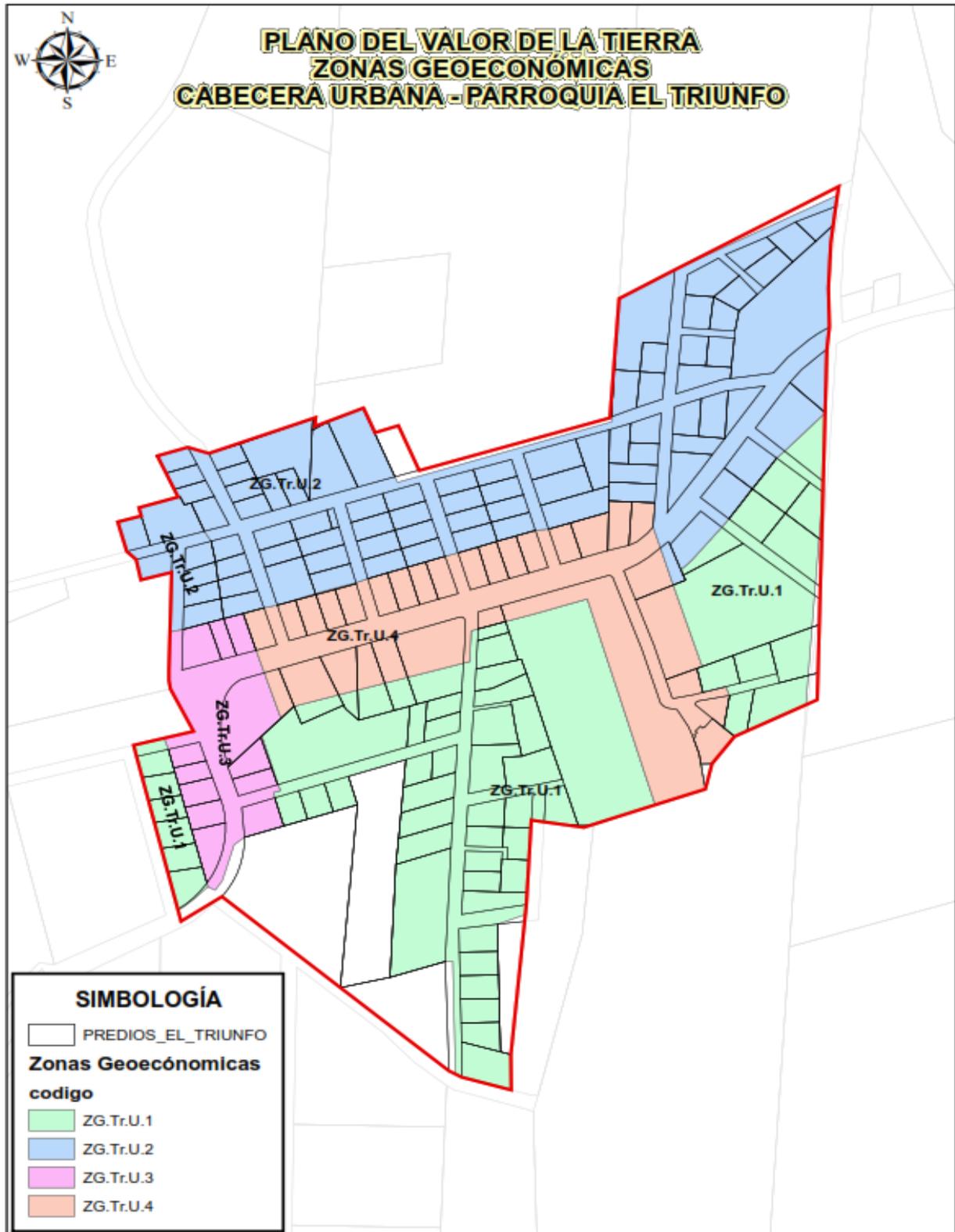
Área de Cabecera Urbana de Veracruz



ANEXO 10.- Plano Valor Tierra

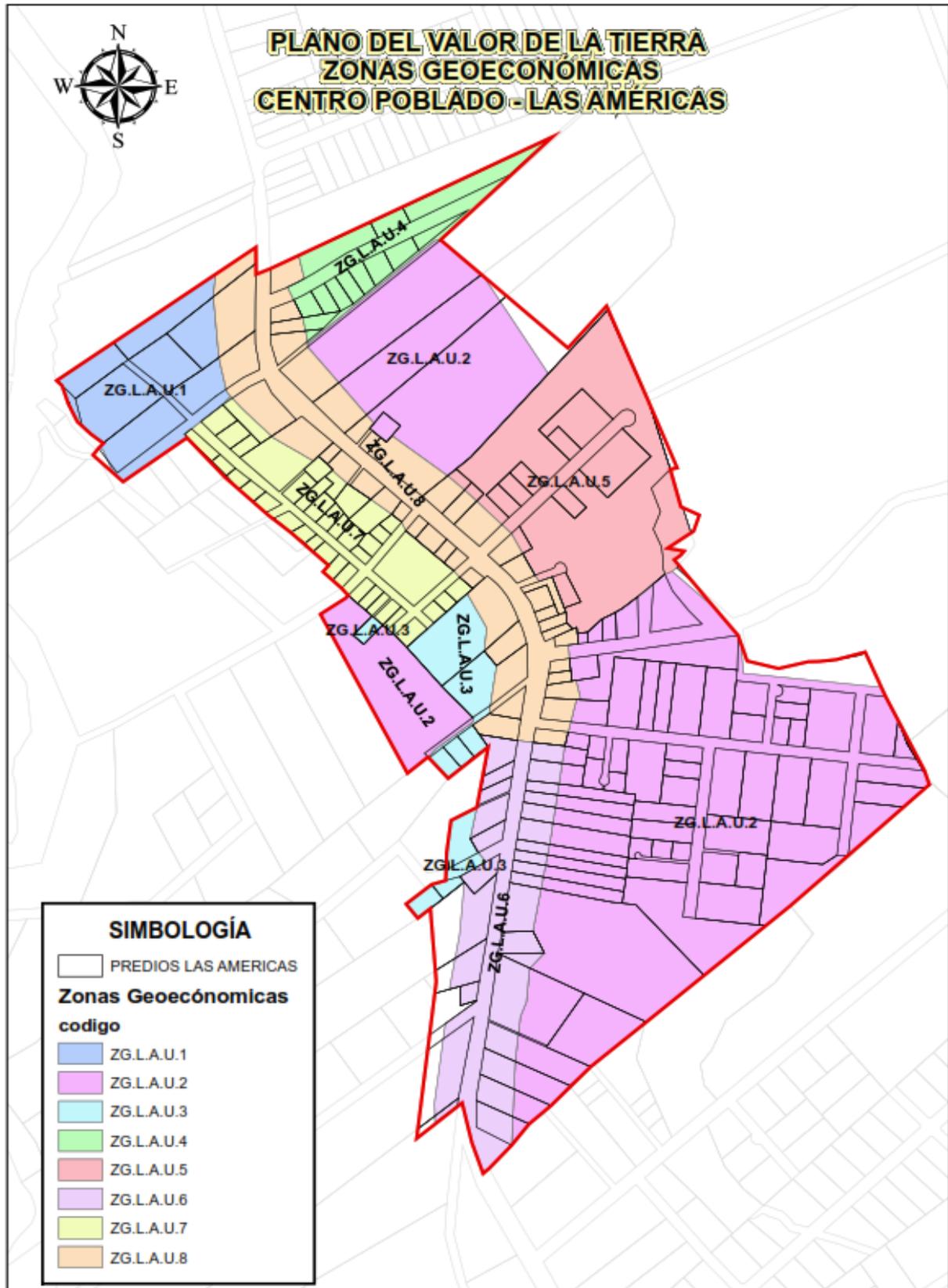
Zonas Geoeconómicas

Área de Cabecera Urbana de Triunfo



ANEXO 12.- Plano Zona Rural

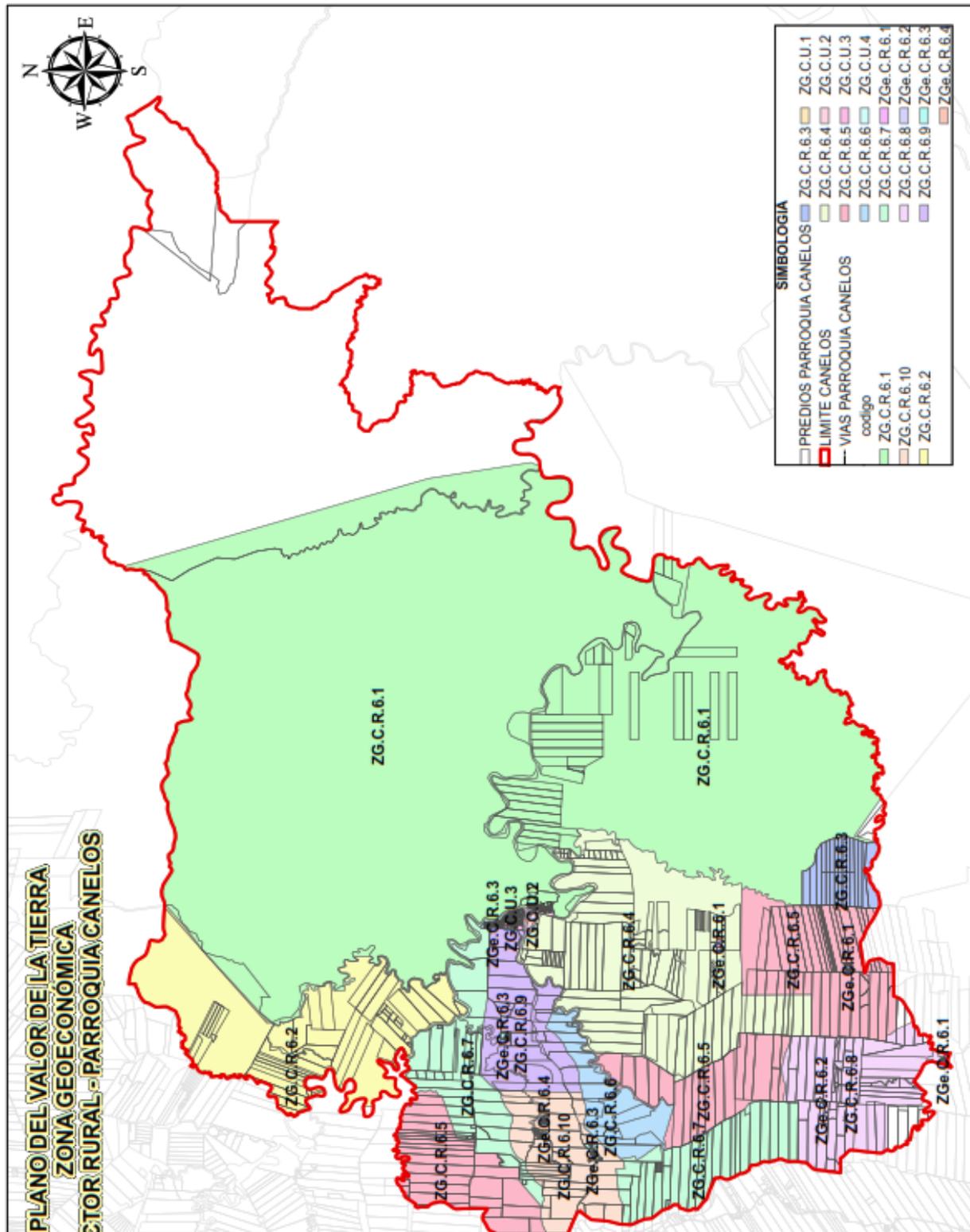
Zonas Geoeconómicas Las Américas



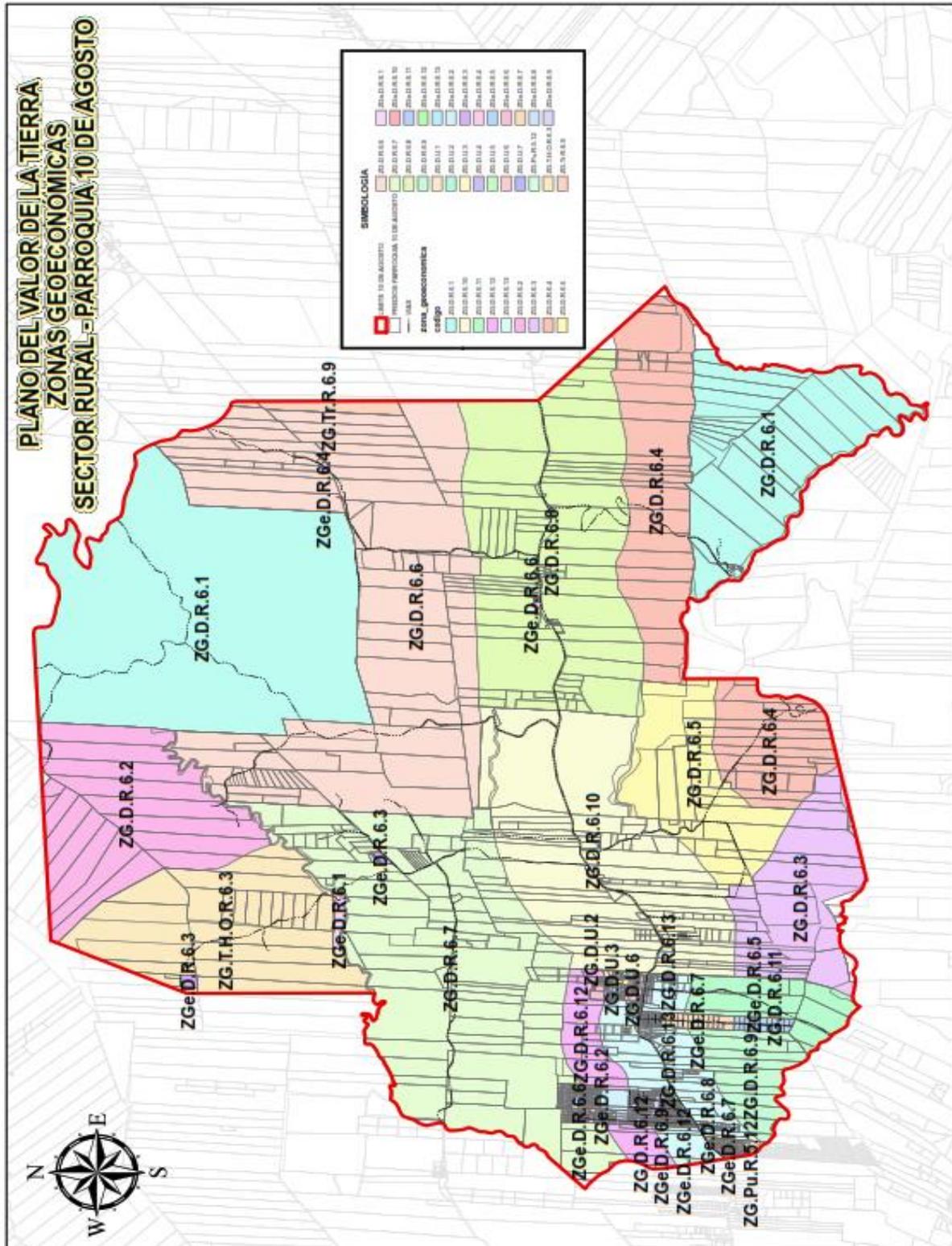
ANEXO 13.- Plano Zona Rural

Zonas Geoeconómicas

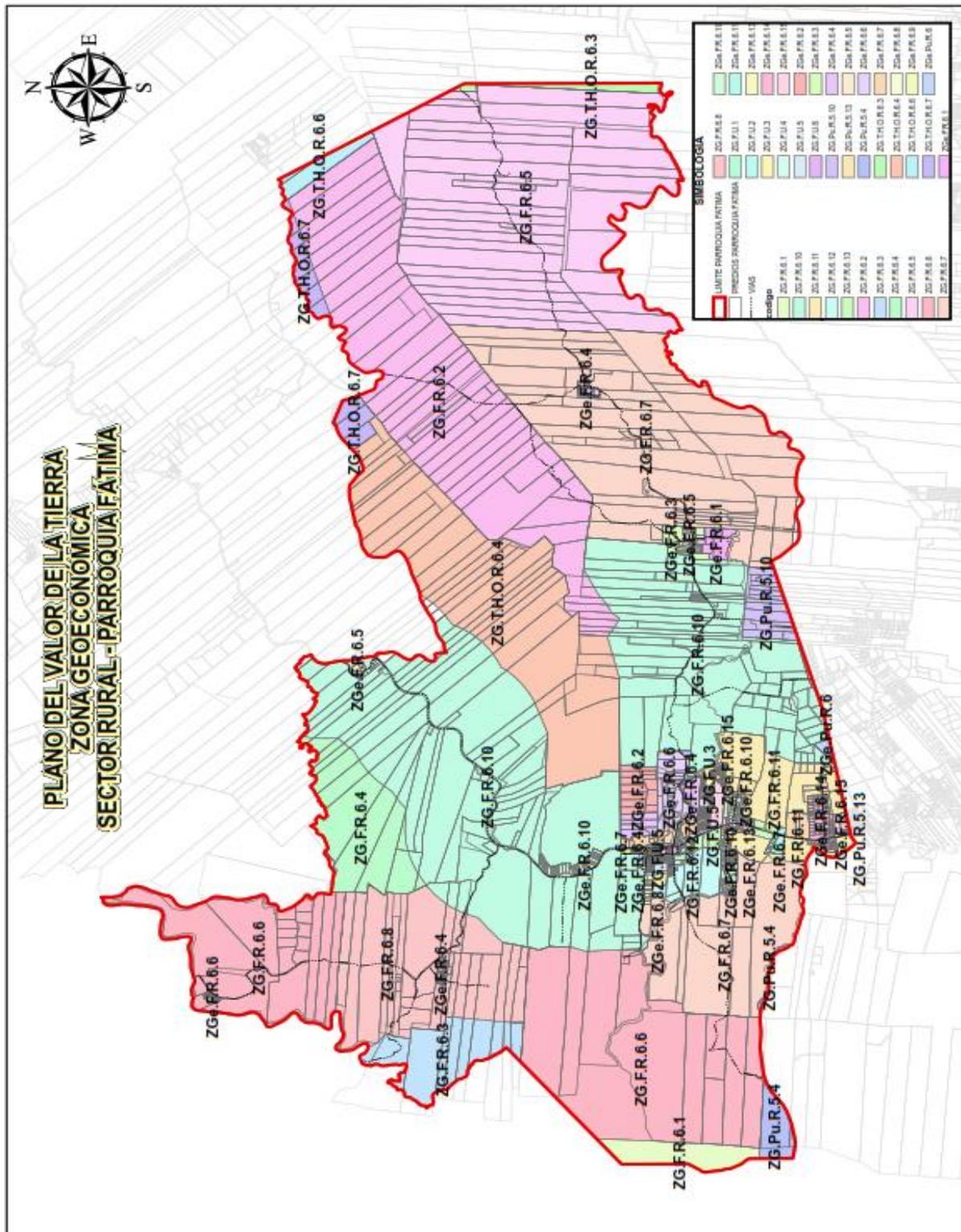
Parroquia Canelos



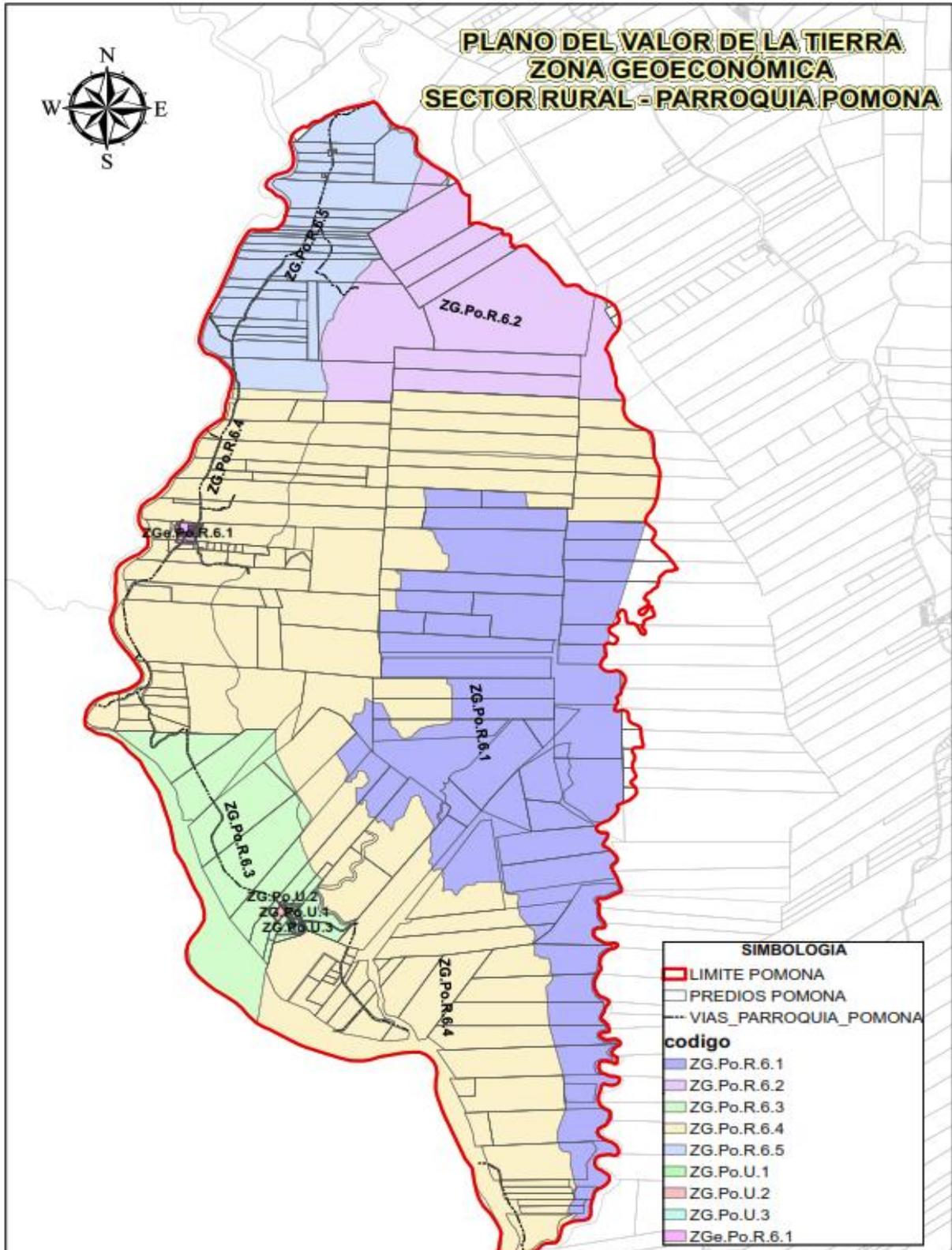
ANEXO 14.- Plano Zona Rural
Zonas Geoeconómicas
Parroquia 10 de Agosto



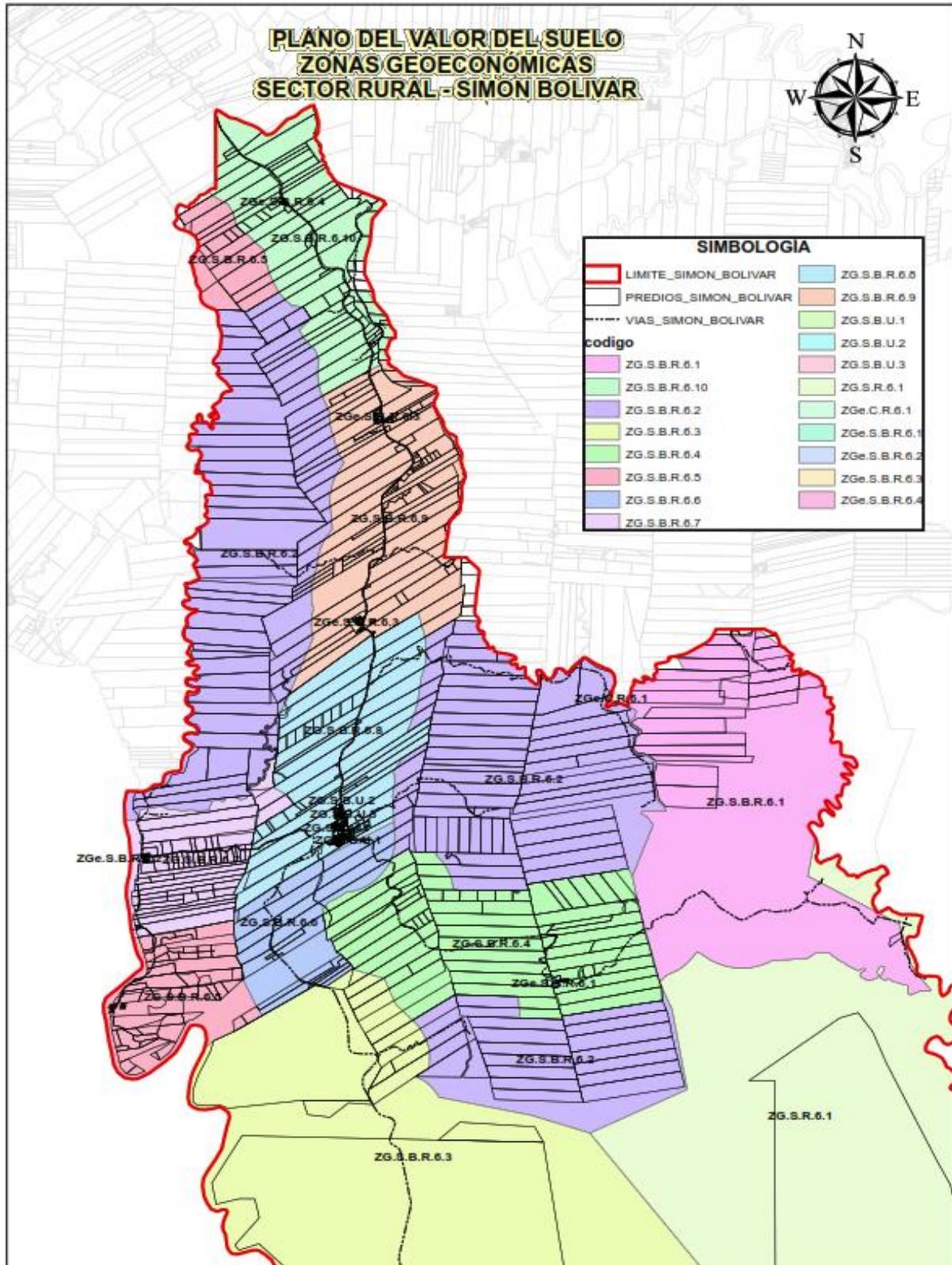
ANEXO 15.- Plano Zona Rural
Zonas Geoeconómicas
Parroquia Fátima



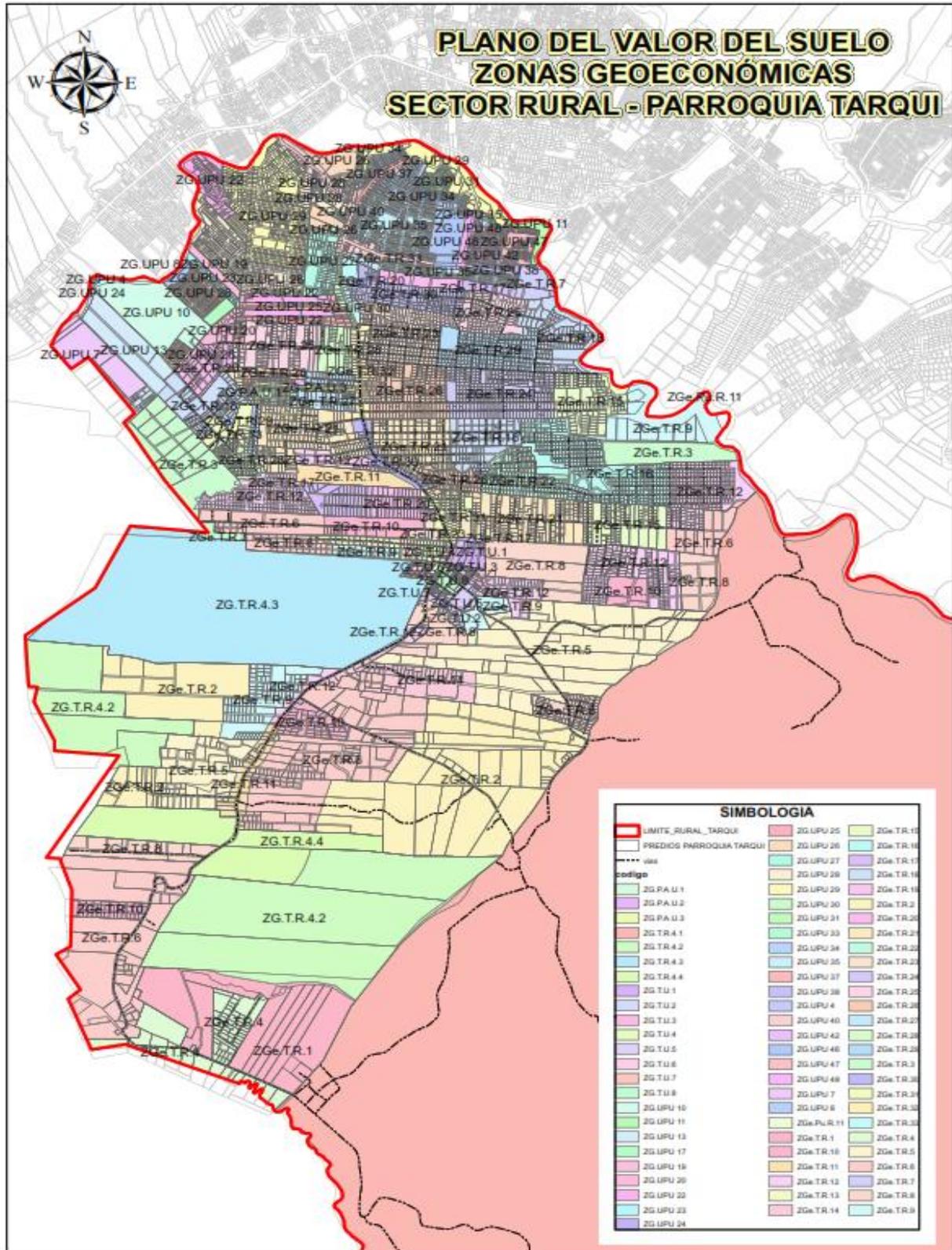
ANEXO 16.- Plano Zona Rural Zonas Geoeconómicas Parroquia Pomona



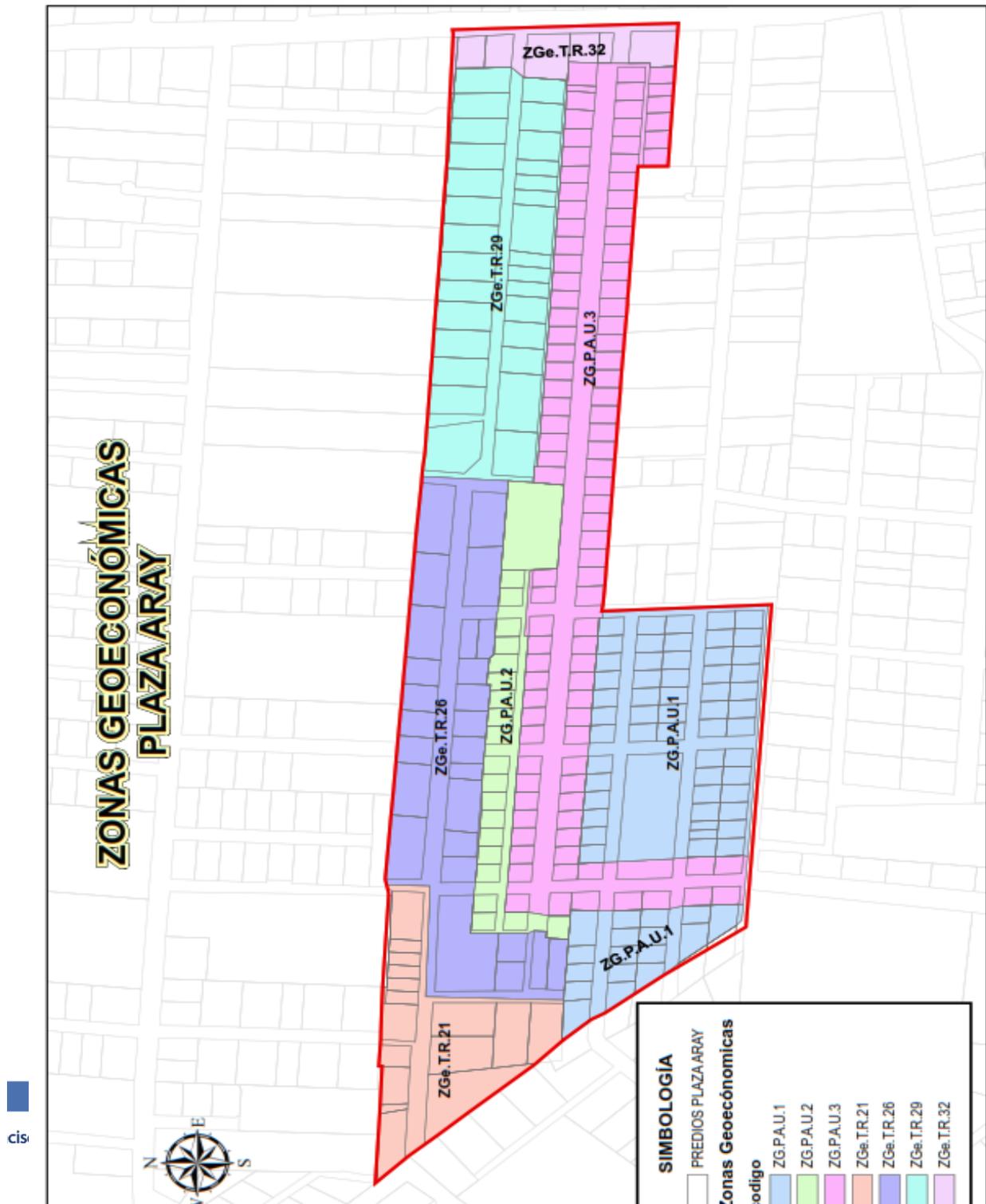
ANEXO 17.- Plano Zona Rural
Zonas Geoeconómicas
Parroquia Simón Bolívar



ANEXO 18.- Plano Zona Rural
Zonas Geoeconómicas
Parroquia Tarqui



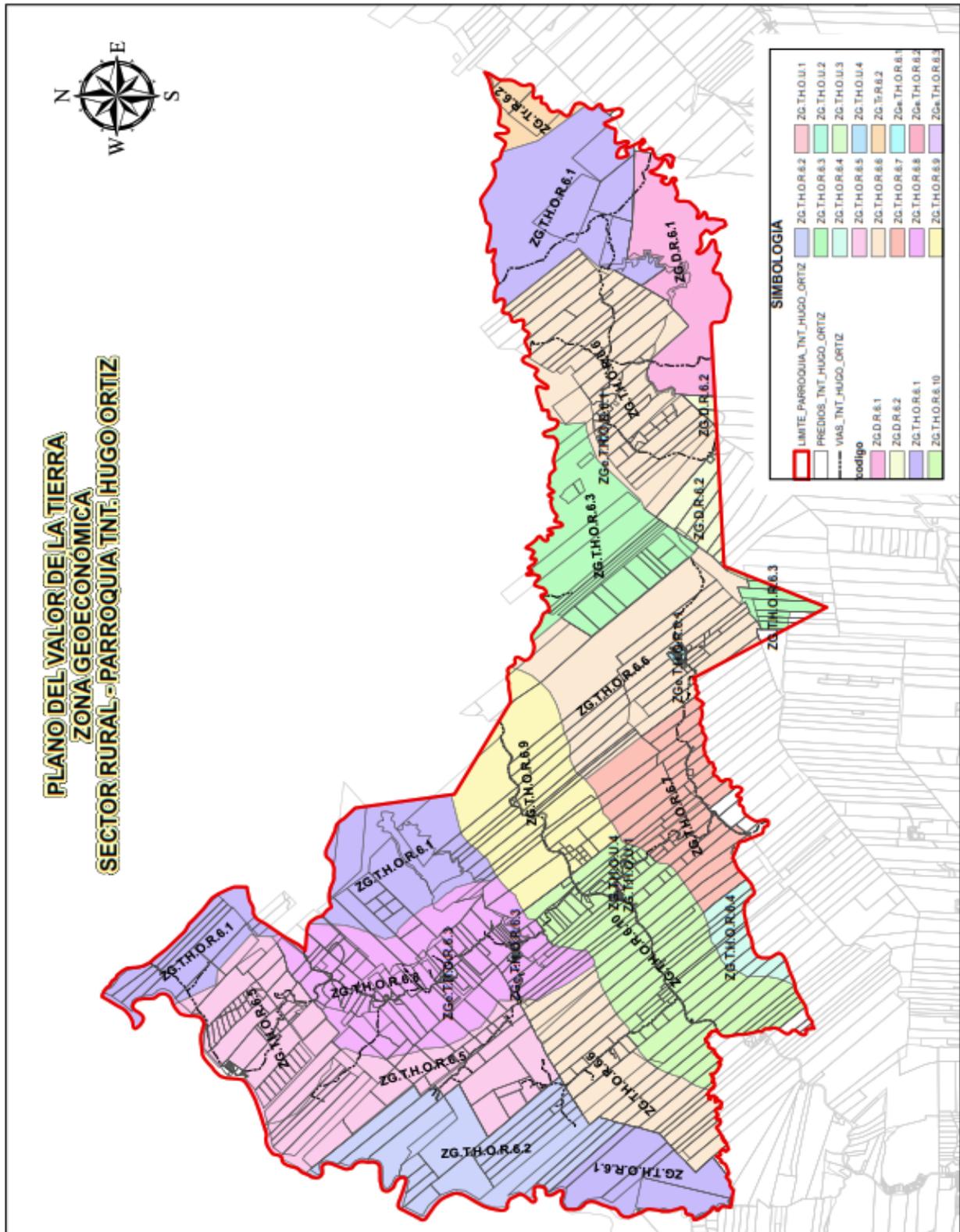
ANEXO 19.- Plano Zona Rural Zonas Geoeconómicas Plaza Aray



ANEXO 20.- Plano Zona Rural

Zonas Geoeconómicas

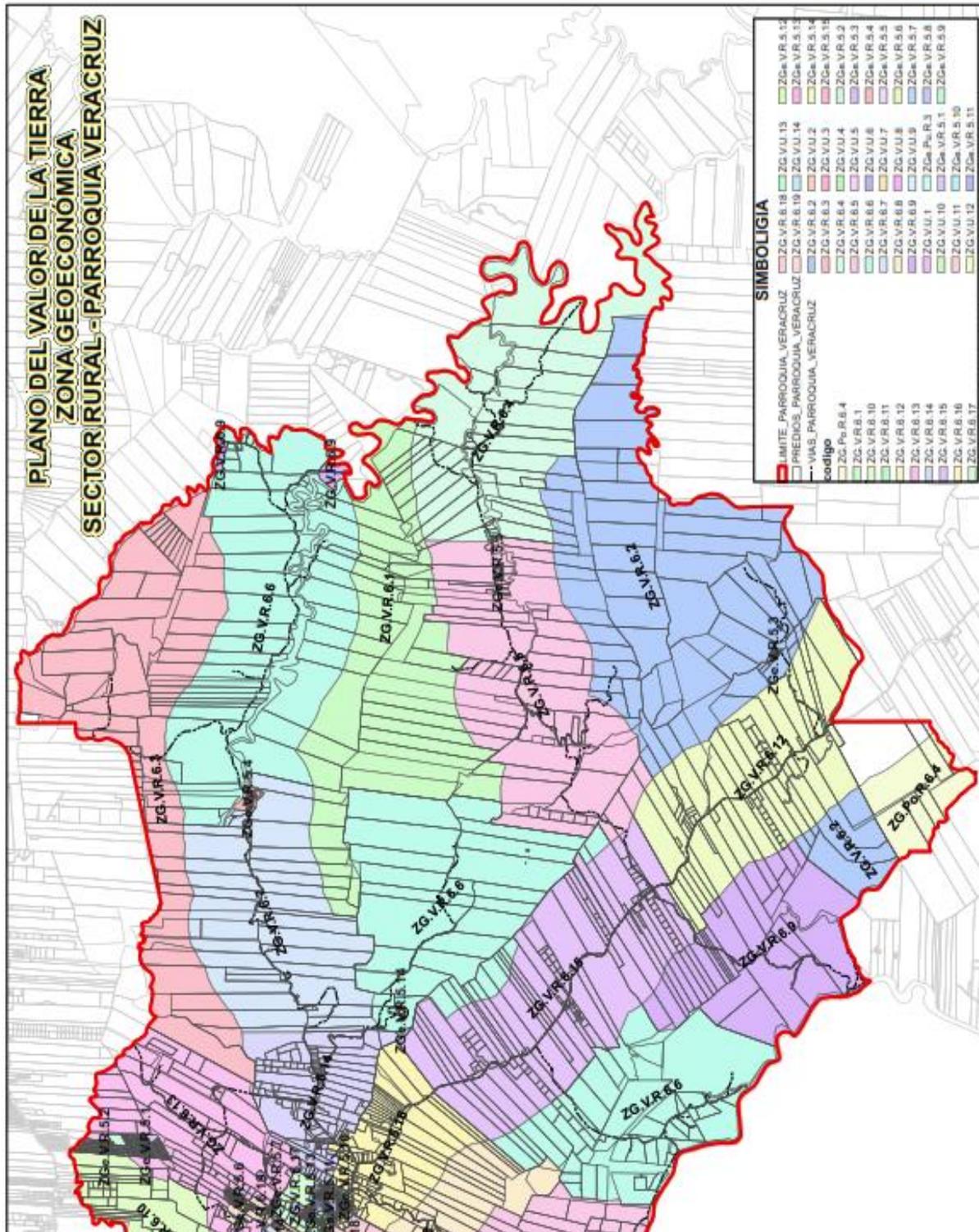
Parroquia Tnt. Hugo Ortiz



ANEXO 21.- Plano Zona Rural

Zonas Geoeconómicas

Parroquia Veracruz



ANEXO 22.- Plano Zona Rural

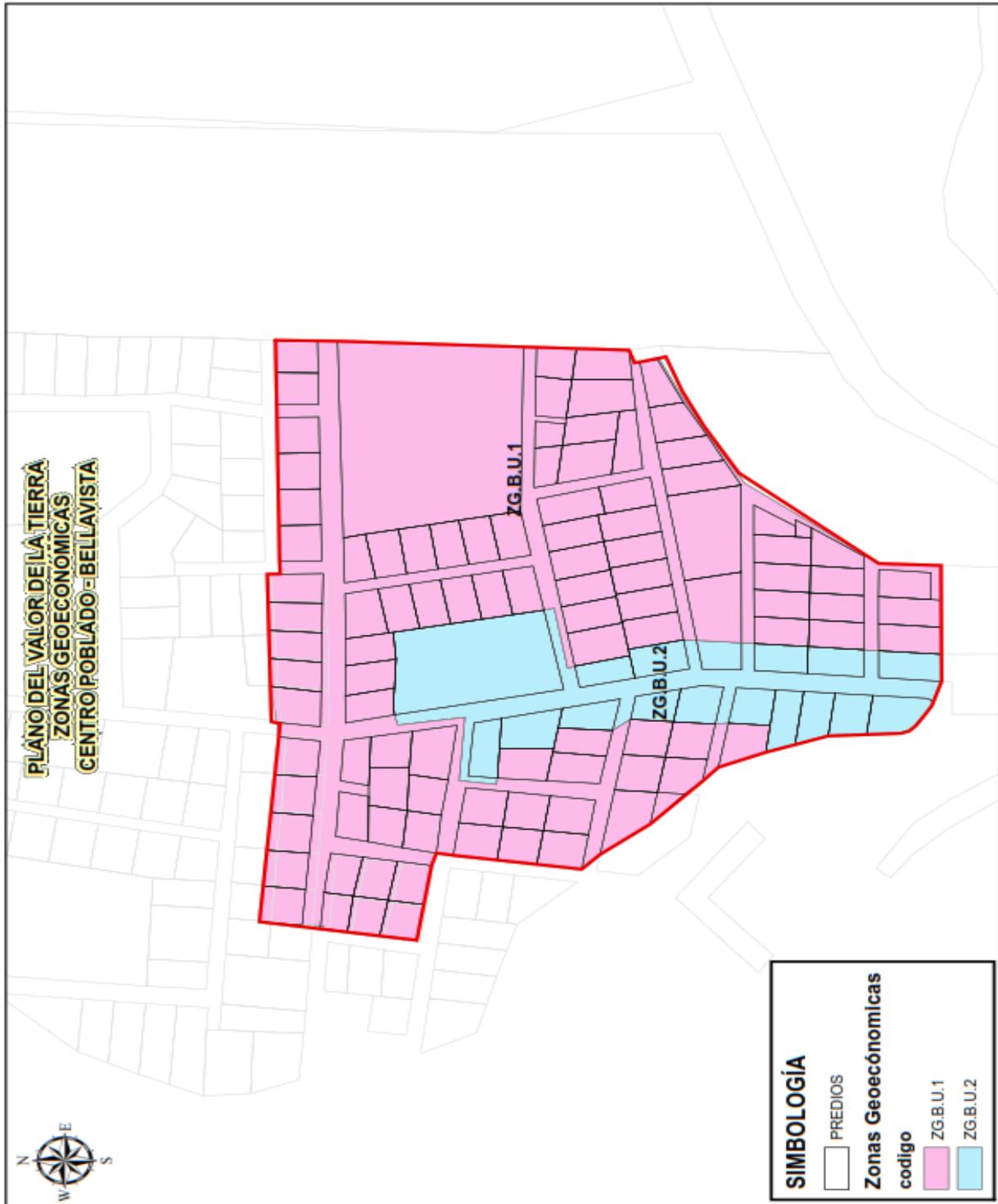
Zonas Geoeconómicas

Parroquia El Triunfo

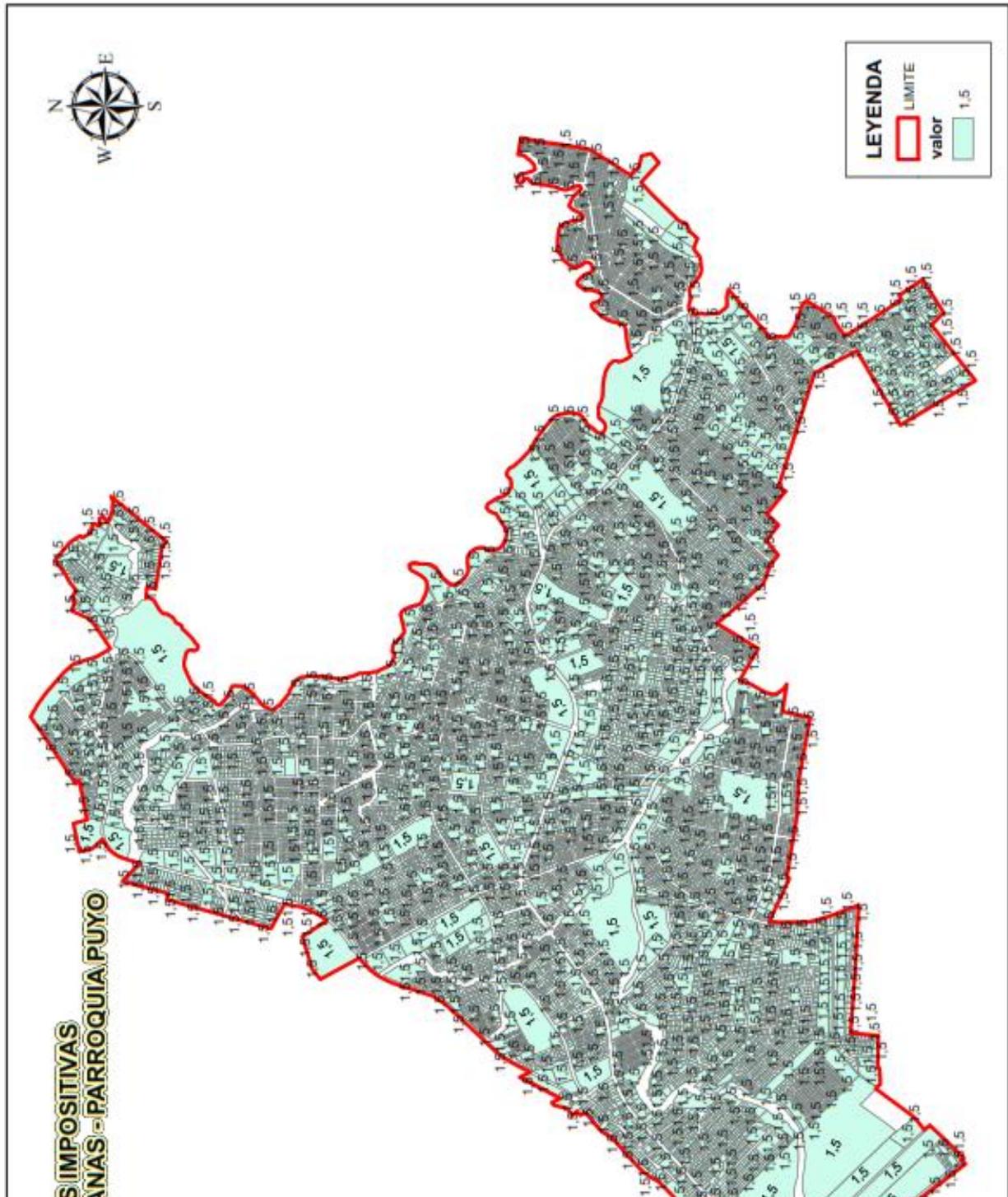


ANEXO 24.- Plano Zona Rural

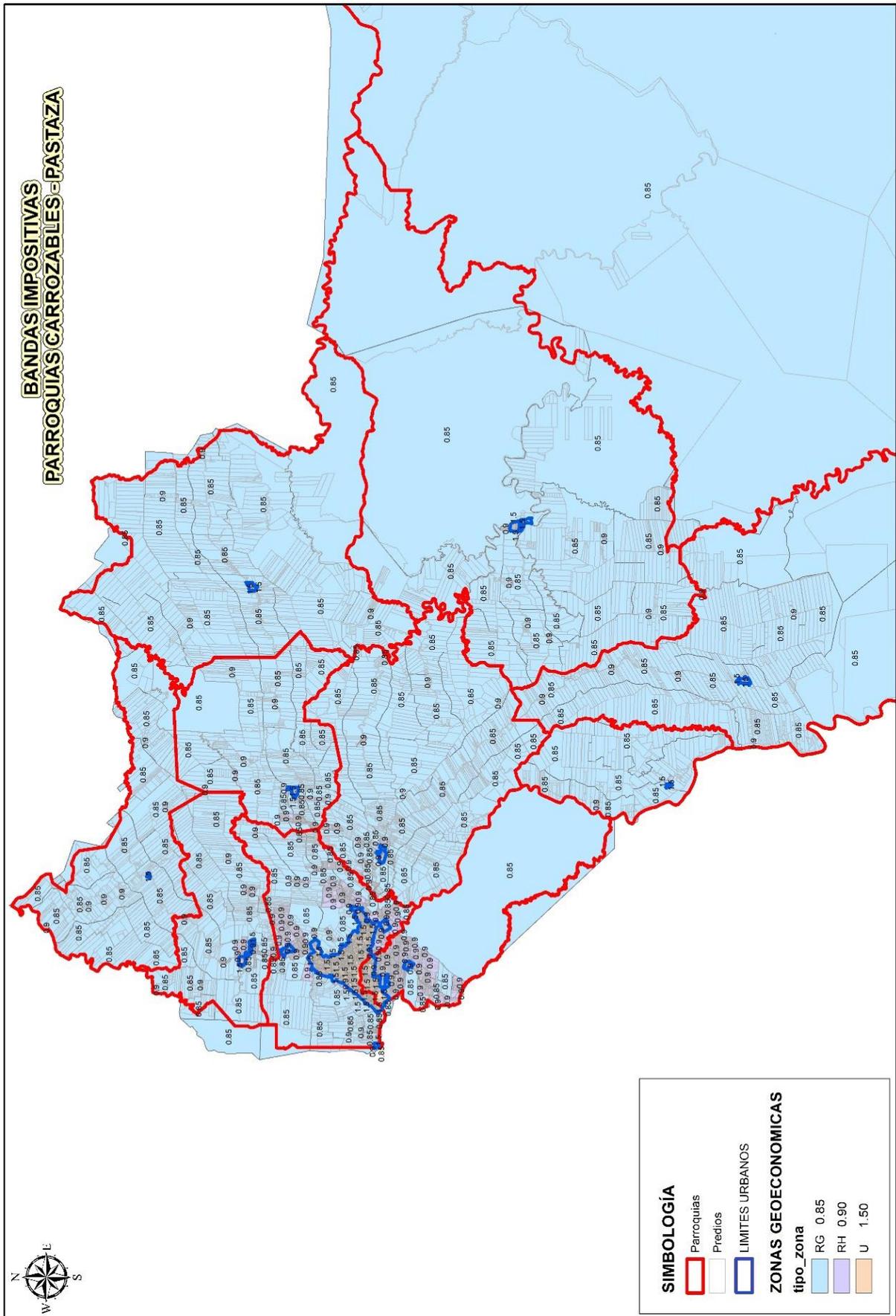
Zonas Geoeconómicas Bellavista



ANEXO 25.- Plano de Porcentaje Banda Impositiva del Área Urbana de la Ciudad de Puyo



ANEXO 26.- Plano de Porcentaje Banda Impositiva del Área Rural, Zonas de expansión urbana, Zona RH y Cabeceras Urbanas de las Parroquias.





Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.