

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Otavalo:** Sustitutiva que regula la administración de los catastros de predios urbanos y rurales, la determinación y recaudación de los impuestos prediales para el bienio 2022 - 2023..... 2
- 008-2021 Cantón Santiago:** Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023..... 43
- **Cantón Salcedo:** Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023 81

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO**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.

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 de los GAD municipales, 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. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo a los GAD Municipales para que regulen las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, 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, COOTAD 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 2020-2021.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO**CONSIDERANDO**

Que, el Art. 238 inciso primero de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Arts. 1, 5 y 53 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, establecen que los gobiernos autónomos descentralizados municipales gozarán de autonomía política, administrativa y financiera.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador y Art. 56 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización atribuyen al Concejo Municipal, facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, en concordancia con el artículo 55, literal i) y Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el Art. 172, inciso cuarto y Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y Art. 5 del Código Orgánico Tributario, establecen que el régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización indica, Competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal. - Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley:

á) Planificar, junto con otras instituciones del sector público y actores de la sociedad, el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, en el marco de la interculturalidad y plurinacionalidad y el respeto a la diversidad;

b) Ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Que, el Art. 57,- Atribuciones del concejo municipal. - 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 cantonales, acuerdos y resoluciones;

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, les 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 obligatorio actualizar los mismos cada dos años.

Que, los Art. 494,495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone, ¡la actualización permanente de los catastros urbanos y rurales; y que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y de haberlas el de las construcciones, en forma obligatoria se actualizará el catastro y la valoración predial urbana y rural cada bienio.

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sobre la actualización de los impuestos establece que, una vez realizada la actualización de los avalúos; sea revisado el monto del impuesto predial principal urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión lo hará el Concejo en Pleno, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, el Art., 526 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, además de los notarios y Registradores de la Propiedad, se extiende a las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información sobre inmuebles, la obligación de presentar ante la DINARDAP y a los GADs, dentro de los 10 primeros días de cada mes, el registro completo que posean sobre transferencias totales o parciales de predios urbanos y rurales.

Que, el Art. 561.- Plusvalía por obras de infraestructura. -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, los Arts. 87 y 88 del Código Orgánico Tributario, norman las formas de determinación tributaria y establecen que cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador.

En uso de las facultades conferidas en el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Arts. 7 y 57 literal a y b del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

"LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO 2022-2023"

Título I

Capítulo I

NORMAS COMUNES Y GENERALES

Art. 1.- Objeto de la Ordenanza. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la actualización del catastro predial urbano y rural del cantón Otavalo, así como sus avalúos para el bienio 2022-2023.

El sistema catastral predial comprende: el inventario de predios urbanos y rurales, la sistematización de la información predial del cantón, la determinación del valor de la propiedad, estructuración de procesos automatizados, la administración de la información,

actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos esperados.

Subsidiariamente, el objeto también comprende la regulación de la materia tributaria que corresponde a los impuestos prediales urbano y rural en la jurisdicción del cantón Otavalo.

Art. 2.- Finalidad de la Ordenanza. - La finalidad de esta Ordenanza es mantener actualizado en el catastro la valoración predial de conformidad a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 3.- Definición del Catastro. - Es el inventario o censo actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado, a particulares, estableciendo una correcta identificación física, jurídica y su valoración económica.

Art. 4.- Dominio. - De conformidad al Art. 599 del Código Civil, es el derecho real de una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama nuda propiedad. Posee aquel que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no el verdadero titular. La posesión no implica titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno otro real.

Art. 5.- El registro catastral. - Comprenden básicamente dos actividades definidas:

a.- La codificación catastral. - Inicia considerando el Código de División Política

Administrativa de la República del Ecuador (INEC), compuesta por seis dígitos numéricos de los cuales: identificadores de Provincia (10), Cantón (04) y, Parroquias Urbanas o Rurales.

A las Parroquias que configuran a la cabecera cantonal o Urbanas se les codifica de 01 a 49;

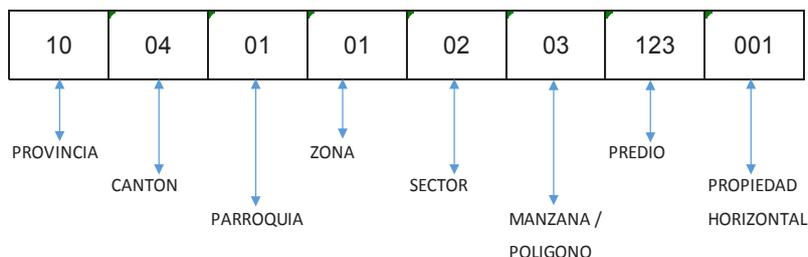
CODIGO	PARROQUIA
01	EL JORDAN
02	SAN LUIS

y a las Parroquias Rurales de 51 a 99.

CODIGO	PARROQUIA
51	DR. MIGUEL EGAS
52	EUGENIO ESPEJO
53	GONZALEZ SUAREZ
54	SAN PEDRO DE PATAQUI
55	SAN JOSÉ DE QUICHINCHE
56	SAN JUAN DE ILUMAN
57	SAN PABLO DEL LAGO
58	SAN RAFAEL DE LA LAGUNA
59	SELVA ALEGRE

Respecto al Código Territorial que complementa la clave, comprenden doce dígitos numéricos Identificadores de: Zona, Sector, Manzana en lo urbano y Polígono en lo rural, Predio; y Propiedades Horizontales. Total 18 dígitos.

Respecto a la codificación de las zonas en las áreas urbanas serán a partir del 01, mientras que las zonas en las áreas rurales serán a partir de 51.



b.- Levantamiento Predial. - Se realiza en campo mediante brigadas y apoyado con orto fotos, luego se registra en la cartografía y en fichas catastrales con detalles y variables del predio, determinando su propietario, hecho generador, entre otras:

1. Identificación del predio (clave)
2. Tenencia del predio (propietario)
3. Descripción física del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del predio
6. Descripción de las edificaciones

Art. 6.- Valor de la Propiedad. - El valor de la propiedad de acuerdo al Art. 495 del COOTAD, establece considerando los siguientes elementos:

- a) *Valor del suelo*, que es el precio unitario de suelo urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de otros inmuebles de condiciones similares u homogéneos, multiplicados por la superficie de terreno.
- b) *El valor de las edificaciones*, es el precio de las construcciones ejecutadas con carácter de permanentes, calculados por el método de reposición; y,
- c) *El valor de reposición*, que se determina aplicando un proceso que permite simular la construcción de la obra que va ser evaluada, a costos actualizados y depreciados de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 7.- Actualización del catastro y sus avalúos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Otavalo, conforme al Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, mantendrá actualizado en forma permanente los catastros prediales urbano y rural.

En cumplimiento a lo establecido en el Art. 496 del COOTAD, se realizará las actualizaciones generales de catastros y de la valoración predial urbana y rural cada bienio, así como la revisión del monto de los impuestos.

Art. 8.- Certificado Catastral. - A través de la Ventanilla Única de Servicios Municipales, la Dirección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, previa solicitud escrita, la presentación del título de propiedad y verificando que no posea deudas pendientes con la municipalidad, dejando a salvo la solicitud de otros requisitos que se establezca.

Para la obtención del Certificado de Avalúos, los predios cuyos títulos de propiedad no se encuentren en el sistema métrico internacional, no indican el área o solo indican el área, o poseen medidas y no área, deberán realizar el proceso de actualización catastral presentado como requisito principal el levantamiento georreferenciado de la propiedad y otros determinados por la municipalidad.

Capítulo II

Art. 9.- Normas técnicas de valoración. - Se tomará en cuenta la Norma Técnica para formación y mantenimiento del Catastro Urbano y Rural (MIDUVI), en especial los Artículos 5,6,10,11,12,14,15,18,19 y 33 del Acuerdo Ministerial 017-20 y también se tomará en cuenta las normas descritas en este documento.

Norma 1. Ámbito de aplicación.

Para calcular el valor o avalúo de los bienes inmuebles ubicados en el cantón Otavalo, se aplicará la Norma Técnica emitida mediante Acuerdo Ministerial 017-20 y la presente norma. Los datos e información valorativa formarán parte del sistema catastral predial.

Norma 2. Definiciones.

2.1 Se entenderá como norma técnica valorativa, los conceptos, reglas y criterios que norman y regulan el cálculo o determinación de la valoración predial, constantes en el presente documento.

2.2 El valor o avalúo de los bienes inmuebles será el que consta en el sistema catastral predial, El valor o avalúo de mercado es el valor que un comprador estaría dispuesto a pagar y que un vendedor estaría dispuesto a recibir por un bien inmueble, de contado, considerando las condiciones de mercado.

2.3 Se denomina valores del suelo o terreno, de las construcciones y adicionales constructivos al conjunto de valores y criterios técnicos establecidos en la presente norma valorativa que servirán de base para calcular los valores o avalúos prediales.

Norma 3. Metodología

3.1 Para el cálculo o determinación del avalúo se tomará como referencia el valor de mercado, obtenido mediante el método comparativo, producto de los estudios valorativos y en concordancia con, las disposiciones legales vigentes.

3.2 En los casos en donde no existe o ha sido escasa la información de mercado de la compra-venta de los bienes inmuebles, especialmente sobre lotes de terreno, serán aplicados como referencia otros procedimientos que están debidamente sustentados, pudiendo ser éstos: Método de reposición, método del potencial de desarrollo y método comparativo.

3.3 El avalúo de los predios estará conformado por el avalúo del suelo, de las construcciones, estos últimos, en el caso de que existieran. La expresión matemática a utilizarse será:

$$Ap = Al + Ac$$

Donde:

Ap= Avalúo del predio

Al= _Avalúo del lote

Ac= Avalúo de la construcción

Norma 4. Clasificación del terreno o suelo

Para efectos de su inclusión en el catastro predial conforme el COOTAD y de acuerdo a su aprovechamiento el suelo se clasifica en:

4.1 Terreno urbano y de expansión urbana, es aquel que cuenta o tiene programadas vías, redes de servicios e infraestructura pública y con ordenamiento urbanístico definido y aprobado como tal por el PDOT y otros instrumentos de planificación.

4.2 Terreno rural, es aquel que por su condición natural o ambiental; su vocación agrícola, ganadera, forestal o de extracción de recursos naturales; o, su interés paisajístico, histórico cultural, u otro especial, no puede ser incorporado en la categoría anterior.

Norma 5. Construcciones y adicionales constructivos

Se considerarán como construcciones dentro del catastro y de la valoración predial, los siguientes elementos:

5.1 Las edificaciones que estén construidos con cualquier tipo de elementos o materiales, sin considerar el sitio de su emplazamiento o implantación, clase de suelo o uso destinado.

VALORACIÓN DEL TERRENO O SUELO URBANO

Norma 6. Delimitación del terreno o suelo urbano

Se sujetará al estudio realizado por la Dirección de Ordenamiento Territorial y Planificación, aprobado por el Concejo Municipal mediante Ordenanza.

Norma 7. Delimitación de polígonos o áreas de intervención valorativas ZONAS HOMOGÉNEAS

Para determinar el valor base del terreno se definirán por zonas homogéneas que se denominarán polígonos o áreas de intervención valorativas de acuerdo a la delimitación del suelo urbano y rural, para lo cual se aplicarán los siguientes criterios y consideraciones:

7.1 Clasificación del suelo: Se determinará si es suelo urbano o rural.

7.2 Tipología de las construcciones: se considera la tipología constructiva, de acabados predominantes del sector.

7.3 Servicios e infraestructura: Se consideran al agua potable, energía eléctrica, alumbrado público, telefonía, alcantarillado y el tipo y acabado de las vías (asfaltado, adoquinado, lastrado y tierra), aceras, bordillos, aseo de calles, recolección de basura.

7.4 Estudios de desarrollo urbano: Los propuestos en el PDOT a mediano y a largo plazo. La división del Cantón Otavalo: En zona urbana y sus parroquias.

7.5 Circunstancias del mercado.

Los sectores o áreas con valores del suelo homogéneos producto de los distintos usos.

7.6 Económico Social.

Definido por circunstancias o hechos sociales que valorizan o deprimen el valor de mercado.

Norma 8. Estudios de mercado del suelo urbano

El valor de mercado, producto de los estudios correspondientes, servirá de base para determinar los valores de cada polígono o zona homogénea a aplicarse en los avalúos de las propiedades.

En el proceso de investigación de los valores de mercado del suelo urbano se tomará en cuenta la siguiente información:

8.1 Datos generales:

Precio y condiciones de venta.

Comparación con inmuebles similares para equipararlos y corregir sus posibles diferencias en valores.

8.2 Fuentes de información.

Para la recolección de datos las fuentes de información podrán ser: transacciones, anuncios y/o ofertas.

8.3 Transacciones. - Esta es la mejor fuente y más segura porque tiene que ver con las operaciones reales llevadas a cabo en la compra-venta de los inmuebles.

Sin embargo, debe entenderse que esta transacción se ha dado libre y voluntariamente por parte del comprador y el vendedor, sin estar obligados a la negociación.

Debe descartarse la información producida cuando alguien que compra o vende ha tenido una necesidad o urgencia, en razón de que en la operación existe una distorsión del valor comercial del bien.

8.4 Anuncios y/u ofertas. Se tomará en cuenta la siguiente información:

Avisos de periódicos o revistas especializadas, internet.

Información de inmobiliarias.

Datos de bienes raíces, empresas constructoras, y urbanizadoras.

Avisos, carteles y vallas en el sector.

Informes de peritos valuadores.

Norma 9. Determinación de los valores unitarios

Para su aplicación se considera dos formas o métodos: método directo y método indirecto.

9.1 Se llamará método directo cuando en el mercado inmobiliario se ha realizado una transacción en un tiempo menor a un año. El valor unitario del m² de terreno será obtenido mediante la división entre el valor pagado sobre el área o superficie del lote,

9.2 Se llamará método indirecto cuando el producto de la investigación de los anuncios y/u ofertas del mercado inmobiliario se encuentran solares y se conoce sus valores de venta proporcionado por los propietarios, para estos casos se aplicará entre un 20% a 30% de porcentaje de rebaja del valor de solicitado, en consideración de que normalmente el valor referido está por encima del precio de mercado, y se asumirá este nuevo valor como de transacción final. Para obtener el valor del m² de terreno, se aplicará el mismo procedimiento señalado en el párrafo anterior.

Con todos los datos obtenidos, se procederá a depurar la información para equipararla y corregir las posibles diferencias de valor que puedan encontrarse en las diferentes fuentes de información. Al considerar que normalmente la cantidad de datos de terreno normalmente no son de gran magnitud, el valor unitario por m² de terreno corresponderá al promedio aritmético obtenida en la etapa de la investigación, valores que deberán compararse y establecerse para los lotes.

Norma 10. Métodos complementarios de valoración

Cuando en la investigación valorativa existe información de transacciones o de anuncios y/u ofertas de propiedades que a más del terreno existe construcción o no se ha encontrado ningún tipo de información, para obtener el valor del m² de terreno podrá aplicarse como métodos complementarios los siguientes:

10.1 Método de reposición- El método de reposición o de costo tiene por objeto establecer el avalúo de las construcciones y otras mejoras adicionales en base a realizar la obra exactamente igual a la que se quiere valorar, depreciando por edad y estado de mantenimiento.

En las transacciones realizadas en las cuales se conoce exactamente el valor de la compra-venta, el valor del terreno corresponderá a la diferencia entre el valor total del inmueble restado el valor de la construcción calculada, es decir no se aplicará ningún porcentaje de rebaja del valor. Para el caso de los anuncios y/u ofertas, previo a restar el avalúo de la construcción calculada, se aplicará entre un 20% a 30% de porcentaje de rebaja al valor total de la propiedad.

En ambos casos, el valor unitario del m² de terreno corresponderá al resultado de la división realizada entre el valor del terreno obtenido sobre los, m² cuadrados del terreno o lote de estudio.

La obtención del valor de las construcciones será conforme a las normas técnicas contempladas en el presente documento y Ordenanza de Valoración vigente.

10.2 Precio de la construcción (Pe). - Se considerará el valor de las tipologías constructivas establecidas en la presente norma técnica valorativa.

10.3 Coeficiente de ocupación del suelo (COS). - Se considerará el coeficiente establecido en la regulación urbana vigente para el sector.

10.4 Método de Comparación. - En el caso de no disponer un precio en determinada Área de intervención, se establecerá valores por comparación con polígonos de similares características y se aplicará según el caso, factores de corrección del valor que pueden ser por topografía, obras de infraestructura, potencialidad del suelo.

Norma 11. Valores del suelo o terreno

Los valores del suelo estarán sustentados por el siguiente orden: valores en polígonos o Zonas y valores en lote.

11.1 Valores en polígono o Zonas. - En cada polígono se establecerá un valor básico referencial del m² del suelo urbano y será aplicable al lote definido en cada uno de éstas.

11.2 Valor en lote. - Es el valor, corregido por los coeficientes que puedan aplicarse de acuerdo a las características que presenta cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo del lote.

A partir de la identificación del valor en Zona, se procederá a valorar los lotes de terreno, utilizando factores de corrección o de ajuste para la individualización del valor de cada uno de acuerdo a sus características físicas, comparadas con el Lote del polígono o zona

11.3 Investigación de la infraestructura predominante relacionado a los servicios como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, etc. y características de las vías en cuanto tiene que ver con los materiales (asfaltado, adoquinado, lastrado, empedrado y tierra).

11.4 Investigación de precios de mercado del suelo considerando la oferta y la demanda. En lo posible se deberá poner énfasis en obtener el precio de mercado de los lotes tipos que se establezcan para cada polígono.

Norma 12. Graficación de polígonos o Zonas Homogéneas

La línea de delimitación de los polígonos pasará por los linderos de los lotes, ejes de calles y ejes de quebradas. En el caso en que las quebradas consten en los archivos catastrales como predios, se tomará en cuenta esta condición para la delimitación de los polígonos correspondientes.

Art. 10.- Valor de la propiedad urbana. - Está compuesto por el valor del terreno y el de valor de la construcción.

a) Valor del Terreno.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición, con este propósito y de conformidad al Art. 502 del COOTAD, el Concejo Municipal 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 y determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado que permite establecer ejes comerciales y/o sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre estos ejes y sectores homogéneos se realiza la investigación de precios de venta de los inmuebles, información que mediante un proceso de comparación en condiciones similares u homogéneas y de varias fuentes, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

PROYECTO CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON OTAVALO

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIAS EL JORDAN Y SAN LUIS

SECTOR	AGUA POTABLE	RED ALCANT.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORIDILLO	ASEO DE CALLES	RECOLEC. BASURA	PROMEDIO	NUMERO DE MZ
01 COBERTURA	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	88.00%	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	98.07%	98.61%	29
DEFICIT	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	1.93%	1.39%	
02 COBERTURA	89.75%	89.75%	89.77%	89.64%	75.96%	88.45%	83.45%	84.55%	78.00%	83.27%	85.26%	22
DEFICIT	10.25%	10.25%	10.23%	10.36%	24.04%	11.55%	16.55%	15.45%	22.00%	16.73%	14.74%	
03 COBERTURA	90.78%	90.58%	92.95%	89.68%	78.97%	89.88%	87.32%	87.32%	31.90%	87.04%	82.64%	117
DEFICIT	9.22%	9.42%	7.05%	10.32%	21.03%	10.12%	12.68%	12.68%	68.10%	12.96%	17.36%	
04 COBERTURA	81.87%	80.09%	83.26%	78.21%	67.25%	76.88%	74.96%	74.75%	17.61%	74.21%	70.91%	112
DEFICIT	18.13%	19.91%	16.74%	21.79%	32.75%	23.13%	25.04%	25.25%	82.39%	25.79%	29.09%	
05 COBERTURA	77.56%	75.22%	78.11%	71.93%	60.69%	69.44%	65.66%	65.07%	2.91%	55.83%	62.24%	161
DEFICIT	22.44%	24.78%	21.89%	28.07%	39.31%	30.56%	34.34%	34.93%	97.09%	44.17%	37.76%	
06 COBERTURA	72.88%	72.27%	74.84%	62.73%	53.41%	50.80%	49.93%	55.65%	3.85%	43.72%	54.01%	160
DEFICIT	27.12%	27.73%	25.16%	37.28%	46.59%	49.20%	50.08%	44.35%	96.15%	56.28%	45.99%	
07 COBERTURA	82.29%	81.82%	82.84%	75.84%	63.80%	69.88%	71.76%	70.27%	14.98%	55.92%	66.94%	51
DEFICIT	17.71%	18.18%	17.16%	24.16%	36.20%	30.12%	28.24%	29.73%	85.02%	44.08%	33.06%	

PROMEDIO	93.51%	93.44%	94.24%	93.10%	80.98%	92.78%	90.26%	90.62%	69.97%	89.46%	88.84%	652
PROMEDIO	6.49%	6.56%	5.76%	6.90%	19.02%	7.22%	9.74%	9.38%	30.03%	10.54%	11.16%	

INFORMACION CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON OTAVALO

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA MIGUEL EGAS

SECTOR	AGUA POTABLE	RED ALCANT.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORDILLO	ASEO DE CALLES	RECOLEC. BASURA	PROMEDIO	NUMERO DE MZ.
01 COBERTURA	100.00%	100.00%	89.58%	90.00%	47.40%	82.83%	62.33%	64.33%	0.00%	56.00%	70.72%	12
DEFICIT	0.00%	0.00%	10.42%	10.00%	52.60%	17.17%	37.67%	35.67%	100.00%	44.00%	29.28%	
02 COBERTURA	83.14%	78.58%	78.85%	77.54%	35.20%	62.92%	36.41%	34.56%	0.00%	33.85%	54.13%	39
DEFICIT	16.86%	21.42%	21.15%	22.46%	64.80%	37.08%	63.59%	65.44%	100.00%	66.15%	45.87%	
03 COBERTURA	55.47%	48.49%	43.06%	42.00%	22.67%	34.22%	28.00%	28.00%	0.00%	28.00%	33.54%	18
DEFICIT	44.53%	51.51%	56.94%	58.00%	77.33%	65.78%	72.00%	72.00%	100.00%	72.00%	99.66%	
PROMEDIO	79.54%	75.69%	70.50%	69.85%	35.09%	59.99%	42.25%	42.30%	0.00%	39.28%	52.80%	69
PROMEDIO	20.46%	24.31%	29.50%	30.15%	64.91%	40.01%	57.75%	57.70%	100.00%	60.72%	47.20%	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA EUGENIO ESPEJO

SECTOR	AGUA POTABLE	RED ALCANT.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORDILLO	ASEO DE CALLES	RECOLEC. BASURA	PROMEDIO	NUMERO DE MZ.
01 COBERTURA	74.80%	74.80%	75.00%	75.00%	77.00%	49.50%	55.00%	55.00%	0.00%	66.00%	59.57%	4
DEFICIT	25.20%	25.20%	25.00%	25.00%	23.00%	50.50%	45.00%	45.00%	100.00%	34.00%	40.43%	
02 COBERTURA	42.33%	43.44%	50.00%	42.26%	38.99%	32.96%	25.04%	20.87%	0.00%	36.52%	32.88%	23
DEFICIT	57.67%	56.56%	50.00%	57.74%	61.01%	67.04%	74.96%	79.13%	100.00%	63.48%	67.12%	
03 COBERTURA	33.33%	29.07%	41.67%	40.67%	20.27%	24.00%	0.00%	0.00%	0.00%	24.00%	21.00%	6
DEFICIT	66.67%	70.93%	58.33%	59.33%	79.73%	76.00%	100.00%	100.00%	100.00%	76.00%	79.00%	
PROMEDIO	50.15%	49.10%	55.56%	52.64%	45.42%	35.49%	26.68%	25.29%	0.00%	42.17%	37.81%	33
PROMEDIO	49.85%	50.90%	44.44%	47.36%	54.58%	64.51%	73.32%	74.71%	100.00%	57.83%	62.19%	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA GONZALEZ SUAREZ

SECTOR	AGUA POTABLE	RED ALCANT.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERIAS	BORIDILLO	ASEO DE CALLES	RECOLEC. BASURA	PROMEDIO	NUMERO DE MZ.
01 COBERTURA	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	88.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.00%	100.00%	87.56%	4
DEFICIT	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	0.00%	12.44%	
02 COBERTURA	97.67%	97.67%	97.73%	97.82%	75.93%	97.64%	89.82%	89.82%	0.00%	89.82%	82.68%	11
DEFICIT	2.33%	2.33%	2.27%	2.18%	24.07%	2.36%	10.18%	10.18%	100.00%	10.18%	17.32%	
03 COBERTURA	82.40%	82.40%	82.50%	82.40%	48.08%	82.20%	63.20%	63.20%	0.00%	63.20%	65.15%	10
DEFICIT	17.60%	17.60%	17.50%	17.60%	51.92%	17.80%	36.80%	36.80%	100.00%	36.80%	34.85%	
04 COBERTURA	57.03%	57.03%	57.14%	56.57%	28.14%	56.57%	52.00%	55.43%	0.00%	52.00%	46.77%	7
DEFICIT	42.97%	42.97%	42.86%	43.43%	70.86%	43.43%	48.00%	44.57%	100.00%	48.00%	53.23%	
PROMEDIO	84.28%	84.28%	84.34%	84.20%	60.29%	84.10%	76.25%	77.11%	0.00%	76.25%	70.54%	32
PROMEDIO	15.72%	15.72%	15.66%	15.80%	39.71%	15.90%	23.75%	22.89%	100.00%	23.75%	29.46%	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA PATAQUI

SECTOR	AGUA POTABLE	RED ALCANT.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERIAS	BORIDILLO	ASEO DE CALLES	RECOLEC. BASURA	PROMEDIO	NUMERO DE MZ.
01 COBERTURA	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	34.40%	24.00%	48.00%	48.00%	0.00%	72.00%	61.60%	1
DEFICIT	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	65.60%	76.00%	52.00%	52.00%	100.00%	28.00%	38.40%	
02 COBERTURA	74.63%	78.29%	82.14%	85.71%	45.71%	35.43%	27.43%	27.43%	0.00%	54.86%	50.75%	7
DEFICIT	25.37%	21.71%	17.86%	14.29%	54.29%	64.57%	72.57%	72.57%	100.00%	45.14%	49.25%	
PROMEDIO	87.31%	89.14%	91.07%	92.86%	40.06%	29.71%	37.71%	37.71%	0.00%	63.43%	56.18%	8
PROMEDIO	40.05%	40.05%	40.00%	40.00%	76.59%	85.47%	76.00%	76.00%	100.00%	60.00%	43.82%	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA QUICHINCHE

SECTOR	AGUA POTABLE	RED ALCANT.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORIBLLO	ASEO DE CALLES	RECOLEC. BASURA	PROMEDIO	NUMERO DE MZ.
01 COBERTURA	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	88.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.00%	60.67%	87.56%	6
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	39.33%	12.44%	
02 COBERTURA	87.84%	87.84%	89.00%	85.92%	75.55%	88.72%	82.72%	82.72%	0.00%	20.48%	75.59%	25
	12.16%	12.16%	11.00%	14.08%	24.45%	11.28%	17.28%	17.28%	100.00%	79.52%	24.41%	
03 COBERTURA	48.40%	40.50%	40.63%	27.00%	20.30%	39.88%	22.50%	15.00%	0.00%	30.25%	28.24%	16
	51.60%	59.50%	59.38%	73.00%	79.70%	60.13%	77.50%	85.00%	100.00%	69.75%	71.76%	
PROMEDIO	93.92%	93.92%	94.50%	92.96%	81.78%	94.36%	91.36%	91.36%	0.00%	40.57%	63.80%	47
PROMEDIO	6.08%	6.08%	5.50%	7.04%	18.22%	5.64%	8.64%	8.64%	100.00%	59.43%	36.20%	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA SAN JUAN DE ILUMAN

SECTOR	AGUA POTABLE	RED ALCANT.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORIBLLO	ASEO DE CALLES	RECOLEC. BASURA	PROMEDIO	NUMERO DE MZ.
01 COBERTURA	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	82.74%	100.00%	0.00%	0.00%	0.00%	100.00%	64.75%	7
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	17.26%	0.00%	100.00%	100.00%	100.00%	0.00%	35.25%	
02 COBERTURA	88.20%	88.20%	88.28%	88.25%	51.03%	100.00%	28.38%	28.38%	0.00%	100.00%	62.30%	32
	11.80%	11.80%	11.72%	11.75%	48.98%	0.00%	71.63%	71.63%	100.00%	0.00%	37.70%	
03 COBERTURA	68.91%	70.03%	69.03%	68.78%	33.97%	100.00%	25.43%	25.43%	0.00%	100.00%	51.29%	67
	31.09%	29.97%	30.97%	31.22%	66.03%	0.00%	74.57%	74.57%	100.00%	0.00%	48.71%	
PROMEDIO	94.10%	94.10%	94.14%	94.13%	66.88%	100.00%	14.19%	14.19%	0.00%	100.00%	59.45%	106
PROMEDIO	5.90%	5.90%	5.86%	5.88%	33.12%	0.00%	85.81%	85.81%	100.00%	0.00%	40.55%	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA SAN PABLO

SECTOR	AGUA POTABLE	RED ALCANT.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORRILLO	ASEO DE CALLES	RECOLEC. BASURA	PROMEDIO	NUMERO DE MZ.
01 COBERTURA DEFICIT	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	85.96%	100.00%	97.45%	97.45%	0.00%	48.00%	86.76%	11
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	14.04%	0.00%	2.55%	2.55%	100.00%	52.00%	13.24%	
02 COBERTURA DEFICIT	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	77.36%	95.48%	87.30%	87.30%	0.00%	50.09%	83.05%	23
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	22.64%	4.52%	12.70%	12.70%	100.00%	49.91%	16.95%	
03 COBERTURA DEFICIT	87.66%	88.94%	86.02%	86.78%	39.13%	72.64%	41.69%	42.10%	0.00%	36.20%	60.55%	59
	12.34%	11.06%	13.98%	13.22%	60.87%	27.36%	58.31%	57.90%	100.00%	63.80%	39.45%	
04 COBERTURA DEFICIT	31.25%	31.25%	31.36%	31.32%	11.74%	23.97%	12.61%	12.61%	0.00%	10.98%	20.68%	25
	68.75%	68.75%	68.64%	68.68%	88.26%	76.03%	87.39%	87.39%	100.00%	89.02%	79.32%	
PROMEDIO	77.08%	77.08%	77.12%	77.11%	58.35%	73.15%	65.79%	65.79%	0.00%	36.36%	63.50%	118
PROMEDIO	22.92%	22.92%	22.88%	22.89%	41.65%	26.85%	34.21%	34.21%	100.00%	63.64%	36.50%	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA SAN RAFAEL

SECTOR	AGUA POTABLE	RED ALCANT.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORRILLO	ASEO DE CALLES	RECOLEC. BASURA	PROMEDIO	NUMERO DE MZ.
01 COBERTURA DEFICIT	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	88.00%	100.00%	100.00%	100.00%	66.67%	0.00%	94.96%	3
	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	12.00%	0.00%	0.00%	0.00%	33.33%	100.00%	5.04%	
02 COBERTURA DEFICIT	94.31%	94.31%	94.44%	94.67%	78.22%	94.22%	88.44%	88.44%	67.11%	0.00%	88.24%	9
	5.69%	5.69%	5.56%	5.33%	21.78%	5.78%	11.56%	11.56%	32.89%	100.00%	11.76%	
03 COBERTURA DEFICIT	86.22%	86.22%	86.36%	86.45%	35.58%	86.05%	35.00%	35.00%	31.64%	0.00%	63.17%	44
	13.78%	13.78%	13.64%	13.55%	64.42%	13.95%	65.00%	65.00%	68.36%	100.00%	36.83%	
04 COBERTURA DEFICIT	43.04%	43.04%	43.18%	43.18%	14.73%	42.82%	9.27%	9.27%	13.09%	0.00%	29.07%	33
	56.96%	56.96%	56.82%	56.82%	85.27%	57.18%	90.73%	90.73%	86.91%	100.00%	70.93%	
PROMEDIO	79.12%	79.12%	79.21%	79.28%	60.32%	79.01%	65.91%	65.91%	48.96%	0.00%	70.76%	89
PROMEDIO	20.88%	20.88%	20.79%	20.72%	39.68%	20.99%	34.09%	34.09%	51.04%	100.00%	29.24%	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA SELVA ALEGRE

SECTOR	AGUA POTABLE	RED ALCANT.	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBR. PUBLICO	RED VIAL	RED TELEFONICA	ACERAS	BORDILLO	ASEO DE CALLES	RECOLEC. BASURA	PROMEDIO	NUMERO DE NZ.
01 COBERTURA	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	34.40%	24.00%	48.00%	48.00%	0.00%	72.00%	61.60%	1
DEFICIT	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	65.60%	76.00%	52.00%	52.00%	100.00%	28.00%	38.40%	E
02 COBERTURA	100.00%	100.00%	100.00%	100.00%	40.80%	49.33%	90.67%	149.33%	0.00%	90.67%	81.13%	3
DEFICIT	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	59.20%	50.67%	9.33%	-49.33%	100.00%	9.33%	18.87%	F

PROMEDIO	66.67%	66.67%	66.67%	66.67%	25.07%	24.44%	46.22%	65.78%	0.00%	54.22%	71.36%	4
PROMEDIO	33.33%	33.33%	33.33%	33.33%	74.93%	75.56%	53.78%	34.22%	100.00%	45.78%	28.64%	

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

CABECERA CANTONAL		
SAN LUIS / EL JORDAN		
SECTOR HOMOGENEO	VALOR M2	CANT MANZANAS
A	\$ 400.00	29
B	\$ 300.00	22
C	\$ 200.00	117
D	\$ 150.00	112
E	\$ 100.00	161
F	\$ 80.00	160
G	\$ 40.00	51

Eje Turístico: (Verde) \$ 600

- Calle Bolívar: desde la Piedrahita hasta la calle Quiroga.
- Calle Sucre: desde la García Moreno hasta la calle Quiroga.
- Calle García Moreno: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Calle Juan Montalvo: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Avenida Abdón Calderón: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Calle Colón: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Calle Morales: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Calle Salinas: desde la Bolívar hasta la Modesto Jaramillo.
- Calle Quiroga: desde la Bolívar hasta la Modesto Jaramillo.
- Calle Modesto Jaramillo: desde la Salinas hasta la Quiroga.

Eje Comercial 1: (Turquesa) \$ 500

- Calle Roca: desde la calle Piedrahita hasta la Calle Quiroga.
- Calle Sucre: desde la Piedrahita hasta la García Moreno.
- Calle García Moreno: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Juan Montalvo: desde la Roca hasta la Bolívar y desde la Sucre hasta la Modesto Jaramillo
- Avenida Abdón Calderón: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Colón: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Morales: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Salinas: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Quiroga: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.

Eje Comercial 2: (Rojo) \$ 400

- Calle Atahualpa: desde la calle Olmedo hasta la Collahuazo.
- Calle Roca: desde la Quiroga a la Av. Quito.
- Calle Bolívar: desde la Mejía hasta la Piedrahita y desde la Quiroga hasta la Av. Quito
- Calle Sucre: desde la Quiroga hasta la Av. Quito
- Calle 31 de octubre: desde la Av. Quito hasta la Panamericana
- Calle García Moreno: entre la Atahualpa y Roca y desde la Sucre hasta la Modesto Jaramillo
- Calle Juan Montalvo: entre la Atahualpa y Roca.
- Avenida Abdón Calderón: entre la Atahualpa y Roca y desde la Sucre hasta la 31 de octubre
- Calle Colón: entre calle Atahualpa y calle Roca y desde la Sucre hasta la Modesto Jaramillo
- Calle Morales: entre calle Atahualpa y calle Roca y desde la Sucre hasta la Modesto Jaramillo
- Calle Salinas: entre calle Atahualpa y calle Roca.
- Calle Quiroga: entre calle Atahualpa y Roca.
- Av. Quito: entre calle Atahualpa y Modesto Jaramillo.
- Calle Modesto Jaramillo: entre calle García Moreno y Salinas.

Eje Comercial 3: (Amarillo) \$ 300

- Calle 31 de octubre: desde la calle Juan Montalvo hasta la Av. Quito
- Calle García Moreno desde la Modesto Jaramillo, su prolongación hasta la Calle Juan Montalvo
- Calle Modesto Jaramillo: entre calle Piedrahita y García Moreno
- Calle Juan Montalvo: entre la Modesto Jaramillo y 31 de octubre
- Calle Modesto Jaramillo: entre calle Quiroga y Av. Quito
- Av. Quito: entre la calle Sucre y calle 31 de octubre.
- Calle Estados Unidos: entre calle Sucre y calle Bolívar.
- Neptalí Ordóñez desde la Atahualpa hasta la Sucre.
- Piedrahita: entre Sucre y Río Tejar
- Av. Pedro Hernández de la Reina: desde la Panamericana hasta la calle Gral. León de Jijón

Eje Comercial 4: (Fucsia) \$ 200

- Av. Juan de Albaracín: entre calle Simón Bolívar y calle Gabriel Garcés.
- Av. Alfonso Cisneros: entre la Panamericana hasta Segundo J. Castro.
- Calle Abdón Calderón: desde la Av. Luis Cisneros hasta la Av. 31 de octubre
- Calle de los Saranes: entre calle de los Corazas y calle del Yamor.
- La Panamericana: entre calle Carlos Ubidia Albuja y Segundo J. Castro, desde la Dr. Heras hasta la Pedro Alarcón; y desde la Bolívar hasta la quebrada Magdalena.
- Atahualpa: entre la Collahuazo y Alfonso Cisneros.

Eje Comercial 5: (Verde oscuro) \$ 150

- Calle Segundo Castro: desde la Panamericana hasta la Luis F. Cisneros.
- Calle Dr. Heras: desde la Panamericana hasta la Av. Luis Cisneros
- Av. Alfonso Cisneros: desde la calle Segundo J. Castro. hasta el Río Tejar
- Vía Selva Alegre: entre Gral. Miguel de Jijón y vía a Cotama.
- Calle Pedro Pérez: entre Panamericana y la Calle Julia Mosquera de Rosero

Eje Turístico: (Verde) \$ 600

- Calle Bolívar: desde la Piedrahita hasta la calle Quiroga.
- Calle Sucre: desde la García Moreno hasta la calle Quiroga.
- Calle García Moreno: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Calle Juan Montalvo: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Avenida Abdón Calderón: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Calle Colón: desde la Bolívar hasta la Sucre.

- Calle Morales: desde la Bolívar hasta la Sucre.
- Calle Salinas: desde la Bolívar hasta la Modesto Jaramillo.
- Calle Quiroga: desde la Bolívar hasta la Modesto Jaramillo.
- Calle Modesto Jaramillo: desde la Salinas hasta la Quiroga. A

Eje Comercial 1: (Turquesa) \$ 500

- Calle Roca: desde la calle Piedrahita hasta la Calle Quiroga.
- Calle Sucre: desde la Piedrahita hasta la García Moreno.
- Calle García Moreno: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Juan Montalvo: desde la Roca hasta la Bolívar y desde la Sucre hasta la Modesto Jaramillo
- Avenida Abdón Calderón: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Colón: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Morales: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Salinas: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.
- Calle Guiropa: desde la calle Roca hasta la calle Bolívar.

Eje Comercial 2: (Rojo) \$ 400

- Calle Atahualpa: desde la calle Olmedo hasta la Collahuazo.
- Calle Roca: desde la Olmedo hasta la Piedrahita y desde la Quiroga a la Av. Quito.
- Calle Bolívar: desde la Mejía hasta la Piedrahita y desde la Quiroga hasta la Av. Quito
- Calle Sucre: desde la Olmedo hasta la Piedrahita y desde la Quiroga hasta la Av. Quito
- Calle 31 de octubre: desde la Av. Quito hasta la Panamericana
- Calle García Moreno: entre la Atahualpa y Roca y desde la Sucre hasta la Modesto Jaramillo
- Calle Juan Montalvo: entre la Atahualpa y Roca.
- Avenida Abdón Calderón: entre la Atahualpa y Roca y desde la Sucre hasta la 31 de octubre
- Calle Colón: entre calle Atahualpa y calle Roca y desde la Sucre hasta la Modesto Jaramillo
- Calle Morales: entre calle Atahualpa y calle Roca y desde la Sucre hasta la Modesto Jaramillo
- Calle Salinas: entre calle Atahualpa y calle Roca.
- Calle Quiroga: entre calle Atahualpa y Roca.
- Av. Quito: entre calle Atahualpa y Sucre.
- Calle Modesto Jaramillo: entre calle García Moreno y Calle Quiroga.

Eje Comercial 3: (Amarillo) \$ 300

- Calle Roca: desde la Av. Quito hasta el Redondel.
- Calle Bolívar: desde la Av. Quito hasta el Redondel.
- Calle Sucre: desde la Av. Quito hasta la Estados Unidos.
- Calle 31 de octubre: desde la calle Juan Montalvo hasta la Av. Quito
- Calle García Moreno desde la Modesto Jaramillo, su prolongación hasta la Calle Juan Montalvo
- Calle Modesto Jaramillo: entre calle Piedrahita y García Moreno
- Calle Juan Montalvo: entre la Modesto Jaramillo y 31 de octubre
- Calle Colón: entre Modesto Jaramillo y 31 de octubre.
- Calle Morales: entre Modesto Jaramillo y 31 de octubre.
- Calle Salinas: entre Modesto Jaramillo y 31 de octubre. y,
- Pasaje Saona: entre Modesto Jaramillo y 31 de octubre.

- Pasaje Moreano: entre Quiroga y Av. Quito
- Calle Quiroga: entre Modesto Jaramillo y 31 de octubre.
- Calle Modesto Jaramillo: entre calle Quiroga y Av. Quito
- Av. Quito: entre la calle Sucre y calle 31 de octubre.
- Calle Estados Unidos: entre calle Sucre y calle Bolívar.
- Neptalí Ordóñez desde la Atahualpa hasta la Sucre.
- Piedrahita: entre Sucre y Río Tejar
- Av. Pedro Hernández de la Reina: desde la Panamericana hasta la calle Gral. León de Jijón

Eje Comercial 4: (Fucsia) \$ 200

- Av. Juan de Albarracín: entre calle Av. Atahualpa Hernando de Paredes.
- Hernando de Paredes: entre Juan de Albarracín y Sebastián Manrique.
- Sebastián Manrique: entre la Hernando de Paredes y Francisco de Araujo.
- Av. Alfonso Cisneros: entre la Panamericana hasta Segundo J. Castro.
- Calle Abdón Calderón: desde la Av. Luis Cisneros hasta la Av. 31 de octubre
- Calle de los Saranes: entre calle de los Corazas y calle del Yamor.
- Calle Pedro Hernández de la Reina: entre Panamericana y Francisco de Araujo.
- La Panamericana: entre calle Carlos Ubidia Albuja y Segundo J. Castro, desde la Dr. Heras hasta la Pedro Alarcón; y desde la Bolívar hasta la quebrada Magdalena.
- Calle Virgilio Chávez: entre Av. Juan de Albarracín y Calle César Dávila.
- Calle Manuel Andrade: entre Panamericana y Segundo Pinto.
- Calle Los Corazas: entre el Río Machángara y la José Prado.
- José Prado: entre los Corazas y Luis Chávez Guerrero
- Atahualpa: entre la Collahuazo y José M. Troya.
- Vía Selva Alegre: entre Panamericana y Gral. Miguel de Jijón.

Eje Comercial 5: (Verde oscuro) \$ 150

- Calle Segundo Castro: desde la Panamericana hasta la Luis F. Cisneros.
- Calle Dr. Heras: desde la Panamericana hasta la Av. Luis Cisneros
- Av. Alfonso Cisneros: desde la calle Segundo J. Castro. hasta el Río Tejar
- Vía Selva Alegre: entre Gral. Miguel de Jijón y vía a Cotama.
- Calle Pedro Pérez: entre Panamericana y la Calle Julia Mosquera de Rosero
- Calle Esteban Peralta entre vía Selva Alegre y Calle María Pijal

Dentro del Centro poblado de las Parroquias de igual manera se ha tomado en consideración el uso, ocupación del suelo, consolidación de los sectores y el análisis cuantitativo de la información catastral basados en la infraestructura básica, infraestructura complementaria, servicios urbanos municipales y condiciones de funcionamiento urbano; además de la comercialización de los predios con un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas.

CABECERA PARROQUIAL			
DR. MIGUEL EGAS			
SECTOR HOMOGENEO		VALOR M2	CANT MANZANAS
	A	\$ 30.00	12
	B	\$ 25.00	39
	D	\$ 20.00	18

Eje Comercial 1: (Verde) \$ 40 

- Corazas Ñan: desde la Panamericana hasta Peguche Ñan.

Eje Comercial 2 (Turquesa) \$ 30 

- Faccha Ñan: desde la Imbabura Ñan hasta Atahualpa Ñan.

CABECERA PARROQUIAL			
EUGENIO ESPEJO			
SECTOR HOMOGENEO		VALOR M2	CANT MANZANAS
	A	\$ 30.00	4
	B	\$ 25.00	23
	D	\$ 20.00	6

Eje Comercial 1: (Verde) \$ 60 

- Vía Panamericana: desde la calle Abdón Calderón hasta la calle Jaime Roldós.

Eje Comercial 2 (Turquesa) \$ 40 

- Vía Panamericana: desde la calle Jaime Roldós hasta la calle G.

Eje Comercial 3: (Verde) \$ 30 

- Calle Bolívar: desde la Av. Enrique Garcés hasta la calle Abdón Calderón.

CABECERA PARROQUIAL			
GONZALEZ SUAREZ			
SECTOR HOMOGENEO		VALOR M2	CANT MANZANAS
	A	\$ 30.00	4
	B	\$ 25.00	11
	D	\$ 20.00	10
	E	\$ 15.00	7

CABECERA PARROQUIAL			
SAN PEDRO DE PATAQUI			
SECTOR HOMOGENEO		VALOR M2	CANT MANZANAS
	E	\$ 15.00	1
	F	\$ 10.00	7

CABECERA PARROQUIAL			
SAN JOSÉ DE QUICHINCHE			
SECTOR HOMOGENEO		VALOR M2	CANT MANZANAS
	A	\$ 30.00	6
	B	\$ 25.00	25
	D	\$ 20.00	16

Eje Comercial1: (Verde) \$ 35

- Calle Quito: desde la calle Simón Bolívar hasta la calle 12 de octubre.
- Calle Simón Bolívar: desde la calle Isaac Barrera hasta la calle 12 de octubre . Tramo de las vías que circunvalan el parque central de la parroquia.

CABECERA PARROQUIAL			
SAN JUAN DE ILUMAN			
SECTOR HOMOGENEO		VALOR M2	CANT MANZANAS
	A	\$ 30.00	7
	B	\$ 25.00	32
	D	\$ 20.00	67

Eje Comercial 1: (Verde) \$ 35

- Calle Simón Bolívar: desde la calle Eugenio Espejo hasta la calle Intyñan.

CABECERA PARROQUIAL			
SAN PABLO DEL LAGO			
SECTOR HOMOGENEO		VALOR M2	CANT MANZANAS
	A	\$ 30.00	11
	B	\$ 25.00	23
	D	\$ 20.00	59
	E	\$ 15.00	25

Eje Comercial 1: (Verde) \$ 40

- Calle Sucre: desde la calle Eloy Alfaro hasta la calle Juan Montalvo.
- Las vías que circunvalan el parque central de la parroquia

Eje Comercial 2 (Turquesa) \$ 30

- Calle Sucre: desde la calle Eloy Alfaro hasta la calle 21 de noviembre.

CABECERA PARROQUIAL			
SAN RAFAEL DE LA LAGUNA			
SECTOR HOMOGENEO		VALOR M2	CANT MANZANAS
	A	\$ 30.00	3
	B	\$ 25.00	9
	D	\$ 20.00	44
	E	\$ 15.00	33

59 - SELVA ALEGRE			
SECTOR HOMOGENEO		VALOR M2	CANT MANZANAS
	E	\$15,00	1
	F	\$10,00	3

a) FORMULA DEL VALOR DEL SUELO INDIVIDUAL

$$Vip = S \times Vsh \times Fa$$

Fa= CoCS x CoT x CoFF x CoFo x CoS x CoL x CoIB x CoV x CoIBC

VIP= Valor individual del predio

Fa= Factor de afectación

S= Superficie del predio

Vsh= Valor sector homogéneo o eje

CoCS= Coeficiente de características del suelo

CoT= Coeficiente de topografía

CoFF= Coeficiente de relación frente fondo

CoFo= Coeficiente de forma

CoS= Coeficiente de superficie

CoL= Coeficiente de localización

CoIB= Coeficiente de infraestructura básica

CoV= Coeficiente de Vialidad

CoIBC= Coeficiente de Infraestructura básica complementaria y servicios

b) VALOR DE EDIFICACIONES

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, simulando presupuestos de obra a costos actualizados en las que constarán:

- Indicadores de carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.
- De su estructura: columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta.

- De acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet.
- En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas.
- Otras inversiones: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN POR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores del estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de: estable, a reparar y obsoleto.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios:

- Valor por m² de la edificación = Sumatoria de factores de:

Participación por rubro x constante de correlación del valor de 25 para 1 piso y 24 para 2 o más pisos x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

- Valor total de la edificación = Valor del m² de la edificación x la superficie.

Capítulo III

Art. 11.- 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 el Art. 516 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Para establecer el valor de la propiedad se tomarán en cuenta los siguientes aspectos:

a) Valor de terrenos rurales

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 establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual y su valoración, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre: textura de la capa arable (capa más rica en nutrientes para las plantas), nivel de fertilidad (Cantidad de nutrientes en el suelo), Ph (regula el grado de solubilidad de los minerales para la absorción de las plantas), salinidad (cantidad de sales minerales en el suelo), capacidad de intercambio catiónico (capacidad de arcilla y materia orgánica), contenido de materia orgánica (cantidad de humus), profundidad efectiva del perfil (espacio en que las raíces de las plantas comunes pueden penetrar sin mayor obstáculo), apreciación textural del suelo (textura fina o gruesa del suelo), drenaje (capacidad de evacuar el agua), relieve (topografía del suelo), erosión (desgaste del suelo), índice climático (clima o temperatura del ambiente)

y exposición solar (clima del ambiente), resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos; expresado en el cuadro siguiente:

VALOR PROMEDIO \$/Ha.								
SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	132,000	118,800	100,000	86,000	72,000	56,000	42,400	25,000
SH 3.2	79,167	70,833	60,000	51,667	43,333	33,333	25,000	15,000
SH 4.3	45,968	41,129	34,839	30,000	25,161	25,161	14,513	8,710
SH 4.4	5,363	4,798	4,065	3,500	2,935	2,258	1,694	1,016
SH 6.4	1,900	1,700	1,440	1,240	1,040	800	600	360
SH 7.5	633	567	480	480	347	267	200	120

Al valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos:

- Geométricos; Localización, forma, superficie.
- Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte.
- Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional.
- Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea,
- Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS

1.1 Forma del predio	Coeficientes
Regular	1.00

Irregular	0.99
Muy Irregular	0.98

1.2 Poblaciones cercanas	Coeficientes
Capital Provincial	1.00
Cabecera Cantonal	1.00
Cabecera Parroquial	0.97
Asentamientos Urbanos	0.96

1.3 Superficie	2.26 a 0.65
0.0001	a 0.0500
0.0501	a 0.1000
0.1001	a 0.1500
0.1501	a 0.2000
0.2001	a 0.2500
0.2501	a 0.5000
0.5001	a 1.0000
1.0001	a 5.0000
5.0001	a 10.0000
10.0001	a 20.0000
20.0001	a 50.0000
50.0001	a 100.0000
100.0001	a 100.0000
+ de 500.0001	

2.- Topográficos	Coeficientes
Plana	1.10
Pendiente leve	0.985
Pendiente media	0.970
Pendiente fuerte	0.960

3.- Accesos y vías de comunicación	Coeficientes
Primer orden	1.20
Segundo orden	0.987
Tercer orden	0.975
Herradura	0.942

Fluvial	0.953
Línea férrea	0.964
No tiene	0.930

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad 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.

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado por el valor hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor de terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno rural

$$Vi = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = CogEo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CnSR$$

- VI = Valor individual del terreno
- S = Superficie del terreno
- Fa = Factor de afectación
- Vsh = Valor de sector homogéneo
- CoGeo = Coeficientes geométricos
- CoT = Coeficiente de topografía
- CoAR = Coeficiente de accesibilidad al riego
- CoAVC = Coeficiente de accesibilidad a vías de comunicación
- CoCS = Coeficiente de calidad del suelo
- CoSB = Coeficiente de accesibilidad servicios básicos

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

CENTROS POBLADOS RURALES

Dentro del Centro poblado de las Parroquias igualmente se ha tomado en consideración el uso, ocupación del suelo, consolidación de los sectores y el análisis cuantitativo de la información catastral basados en la infraestructura básica, infraestructura complementaria, servicios urbanos municipales y condiciones de funcionamiento urbano; además de la comercialización de los predios con un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas.

SECTOR HOMOGÉNEO DE VALOR - BIENIO 2020-2021	SECTOR	PARROQUIA
3.1	PUERTO ALEGRE	EUGENIO ESPEJO
3.1	CALPAQUI BAJO	EUGENIO ESPEJO
3.1	CHUCHUQUI	EUGENIO ESPEJO
3.1	CUARABURO	EUGENIO ESPEJO
3.1	SAN MIGUEL BAJO	SAN RAFAEL
3.1	CUATRO ESQUINAS	SAN RAFAEL
3.1	PILCHIBUELA	SAN RAFAEL
3.1	HUAYCO PUNGO	SAN RAFAEL
3.1	TOCAGON BAJO	SAN RAFAEL
3.1	INTY HUAYCO PUNGO	SAN RAFAEL
3.1	PASTAVI ALTO	SAN JOSÉ DE QUICHINCHE
3.1	PORVENIR	SAN JOSÉ DE QUICHINCHE
3.1	SANTA CLARA	SAN JOSÉ DE QUICHINCHE
3.1	SAN VICENTE	SAN JOSÉ DE QUICHINCHE
3.1	CARABUELA	SAN JUAN DE ILUMAN
3.1	CENTRAL	SAN JUAN DE ILUMAN
3.1	HUALPO	SAN JUAN DE ILUMAN
3.1	PINSAQUI	SAN JUAN DE ILUMAN
3.1	SAN LUIS DE AGUALONGO	SAN JUAN DE ILUMAN
3.1	CÓNDOR MIRADOR	SAN JUAN DE ILUMAN
3.1	ÁNGEL PAMBA	SAN JUAN DE ILUMAN
3.1	CAMUENDO	JORDÁN
3.1	ARAQUE	SAN PABLO
3.1	ARAQUE CENTRO	SAN PABLO
3.1	LA UNIÓN	SAN PABLO
3.1	LA CLEMENCIA	SAN PABLO
3.1	CUSIN	SAN PABLO
3.1	COLONIAL	SAN PABLO

3.1	CUSIMPAMBA	SAN PABLO
3.1	PIJAL SECTOR BAJO	GONZÁLEZ SUAREZ
3.1	PIJAL BAJO	GONZÁLEZ SUAREZ

b) Valor de edificaciones rurales

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas.

MODIFICACIÓN DEL VALOR DE LA EDIFICACIÓN POR EL ESTADO DE CONSERVACIÓN

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores del estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de: estable, a reparar y obsoleto.

Capítulo IV

Art. 12.- Responsabilidad de los Notarios y Registradores.- De conformidad al Art. 526 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios establecidos, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los(as) Notarios(as) exigir la presentación de recibos de pago del impuesto predial, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo a autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haber pagado el impuesto correspondiente.

Título II**DE LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES URBANO Y RURAL****Capítulo I****NORMAS COMUNES Y GENERALES**

Art. 13.- Sujeto Activo. - El sujeto activo de los impuestos señalados en esta Ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo; actuando también como sujeto activo por delegación, en el caso de la contribución predial del cero punto quince por mil (0,15%), que financia al Cuerpo de Bomberos del cantón Otavalo.

Art. 14.- Sujetos Pasivos.- Son sujetos pasivos, los y las contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios (as) o usufructuarios (as) de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón.

Art. 15.- Revisión del monto de impuestos. - Conforme al Art. 497 del COOTAD, una vez realizada la actualización de los avalúos, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Otavalo, revisará 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.

Art. 16.- Presentación de reclamos administrativos.- De conformidad al Art. 392 del COOTAD, dentro del plazo de treinta días de emitidos los impuestos prediales, los o las contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos, para los casos y en las formas previstas en los Arts. 115 al 120 del Código Orgánico Tributario, ante el director (a) Financiero (a) Municipal en base a los Arts. 202, 203 y 204 del Código Orgánico Administrativo.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refiere el inciso precedente, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 17.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección Financiera Municipal a través de la Unidad de Rentas, procederá con la emisión de valores de los impuestos y adicionales, hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la recaudación, valores que registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación en el caso del impuesto predial urbano, conforme lo establece el Art. 512 del COOTAD.

El cobro del impuesto predial rural, deberá notificarse a los y las contribuyentes por la prensa o por boleta, de conformidad al Art. 523, inciso segundo del COOTAD.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Orgánico Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito. Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión anual, el valor de la Remuneración

Básica Unificada del Trabajador en General, será el valor vigente a la fecha de emisión del impuesto de cada año.

Art. 18.- Pago del impuesto predial. - Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año o del primer día hábil, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre.

El cobro de los impuestos prediales urbanos y rurales se realizará en efectivo, cheque certificado, tarjetas de crédito, transferencia bancaria o convenios de pago; pudiendo efectuarse en Ventanillas de Recaudación Municipal, Bancos u otros puntos de recaudación debidamente autorizados por el (la) señor(a) alcalde(sa).

En el título de crédito del pago de los impuestos se establecerá el monto de los impuestos adicionales, 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. 19.- Interés de mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel que debió pagar el (la) contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la de su extinción o pago, aplicando la tasa de interés equivalente a 1.5 veces la tasa activa referencial para noventa días establecida por el Banco Central del Ecuador. De conformidad al Art 21 del Código Orgánico Tributario, este interés se calculará de acuerdo con las tasas de interés aplicables a cada período trimestral que dure la mora por cada mes de retraso sin lugar a liquidaciones diarias; la fracción de mes se liquidará como mes completo.

Si los títulos de crédito se hubieren expedido después del mes de julio, los intereses de mora y multas, correrán únicamente desde la fecha de su expedición.

Art. 20.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del (la) contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por vía coactiva el impuesto adeudado y los respectivos intereses de mora y costas de notificación y cobro. Al contribuyente se le cobrará del total recuperado vía notificaciones prejudiciales las costas equivalentes a:

- a. El 8% en el sector urbano
- b. El 12% en el sector rural; y,
- c. El 15% cuando la recuperación se produzca a través de juicio coactivo.

Art. 21. Imputación de Pagos Parciales. - De conformidad al Art. 47 del Código Orgánico Tributario, los pagos parciales se imputarán primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Conforme lo determina el Art. 48 del Código Orgánico Tributario, si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título más antiguo que no haya prescrito.

Capítulo II

IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS

Art. 22.- Objeto del Impuesto. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas del cantón, determinados mediante la Ordenanza respectiva.

Art. 23.- Hecho generador. - La existencia del predio es la causa o hecho generador del tributo urbano gravado y la propiedad o dominio del mismo.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbanas y rurales, para fines tributarios se considerará incluido en la zona que represente el mayor valor del predio.

Art. 24.- Impuestos que gravan a los Predios Urbanos. - Los predios urbanos del cantón Otavalo están gravados con los siguientes tributos que se cobran cada año:

1. El impuesto predial principal, según lo determina el Art. 504 del COOTAD.
2. El impuesto a los inmuebles no edificados del dos por mil (2 ‰) sobre el valor de los predios urbanos, establecido como recargo, acorde al Art. 507 del COOTAD.
3. El impuesto a inmuebles no edificados en zonas urbanas identificadas como de Promoción Inmediata el 1 ‰ y el 2 ‰ por construcciones obsoletas ubicadas en zonas urbanas de conformidad al Art. 508 del COOTAD.

En el caso de solares no edificados, este impuesto se aplicará a partir de un año de la declaratoria municipal de la correspondiente zona de Promoción Inmediata; y, a las obsoletas el impuesto se cobrará un año después de la notificación del director de Planificación.

4. La contribución predial del cero punto quince por mil (0,15 ‰) a favor del Cuerpo de Bomberos de Otavalo, en cumplimiento a lo prescrito en el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios.

Art. 25.- Base Imponible. - La base imponible, es el valor de la propiedad obtenido de conformidad al Art. 10 de la presente Ordenanza.

Art. 26.- Determinación del Impuesto Predial. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa del 0,75 por mil (0,00075), calculado sobre el valor de la propiedad, que regirá para el bienio 2022 - 2023.

Art. 27.- Valor Catastral de Propietarios de Varios Predios. - 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, incluidos 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 en el Art. 505 del COOTAD,

Art. 28.- 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 COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 29.- Época de Pago. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos que se hagan desde enero hasta junio inclusive, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

PERIODO DE RECAUDACIÓN (en cualquier día de cada quincena) PORCENTAJE DE DESCUENTO				
Primera	quincena	de	enero	10%
Segunda	quincena	de	enero	9%
Primera	quincena	de	febrero	8%
Segunda	quincena	de	febrero	7%
Primera	quincena	de	marzo	6%
Segunda	quincena	de	marzo	5%
Primera	quincena	de	abril	4%
Segunda	quincena	de	abril	3%
Primera	quincena	de	mayo	3%
Segunda	quincena	de	mayo	2%
Primera	quincena	de	junio	2%
Segunda	quincena	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, inciso cuarto del COOTAD.

Art. 30.- Deducciones, Rebajas y Exenciones. - Determinado el valor del inmueble o base imponible, para los inmuebles urbanos, se considerarán las deducciones tributarias, exenciones de impuestos y exenciones temporales consideradas en los artículos. 503, 509 y 510 del COOTAD, artículo 35 del Código Orgánico Tributario y demás exenciones establecidas en leyes orgánicas y especiales, lo mismo que se hará efectivo mediante la solicitud de parte del o la contribuyente ante la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas.

Conforme al artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores vigente, toda persona que haya cumplido 65 años de edad antes de la fecha del proceso de determinación tributaria y correspondiente emisión anual de títulos de crédito, que sus ingresos mensuales estimados no superen las cinco remuneraciones básicas unificadas, o que su patrimonio no supere las quinientas remuneraciones básicas unificadas, estarán exentas del pago de impuestos prediales. Si los ingresos o patrimonio superan los montos establecidos en la ley, tributarán por los excedentes.

Para la aplicación de esta exoneración y de acuerdo al art. 18 del Reglamento General de Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores vigente, y mientras se incorporen mecanismos de cruce de base de datos, a través de la Ventanilla Única de Servicios Municipales, se presentarán los siguientes requisitos:

1. Formulario de atención de Exoneración de Impuestos Prediales para Personas Adultas Mayores (con 1 ticket administrativo de \$1.00)
2. Certificado de No Adeudar al Municipio (especie valorada \$ 1.00)
3. Copia de cédula del (a) contribuyente y cónyuge

Conforme al Art. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades, 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. Cuando se tenga más de un predio, la exoneración se aplicará al predio de mayor avalúo.

Para la aplicación de esta exoneración, a través de la Ventanilla Única de Servicios Municipales, se presentarán los siguientes requisitos:

1. Solicitud de Exoneración de Impuestos Prediales para personas con Discapacidades (con 1 ticket administrativo de \$1.00)
2. Certificado de No Adeudar al Municipio (especie valorada \$ 1.00)
3. Copias de cédula del (a) contribuyente
4. Copia del carnet otorgado por el CONADIS o Ministerio de Salud Pública.

Para el caso de deducciones tributarias por cargas hipotecarias, de acuerdo al art. 503 del COOTAD, las solicitudes se receptorán hasta el 30 de noviembre de cada año, posteriores a esta fecha, serán consideradas para la emisión de impuestos a los predios urbanos y rurales del próximo ejercicio económico.

Para la aplicación de estas deducciones, a través de la Ventanilla Única de Servicios Municipales, se presentarán los siguientes requisitos:

1. Solicitud de Exoneración de Impuestos (especie valorada \$ 2.00)
2. Copias de cédula y certificado de votación del último proceso electoral
3. Certificado de No Adeudar al Municipio (especie valorada \$ 2.50)
4. Copia de escritura de hipoteca del inmueble
5. Certificado de la entidad financiera sobre el saldo del crédito (indicar si es Compra o Construcción)
6. Tabla de amortización del crédito

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión anual, el valor de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General, será el valor vigente a la fecha de emisión del impuesto de cada año.

Art. 31.- De conformidad al Art. 16 de la presente Ordenanza, los reclamos que se presenten en forma posterior al 31 de enero serán considerados en el siguiente ejercicio económico, a excepción de las actualizaciones de propietarios o titulares de los predios, y por errores en el levantamiento de información.

Capítulo III

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 32.- Objeto del Impuesto. - Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados fuera de los límites urbanos del cantón, establecidos en la Ordenanza respectiva.

Art. 33.- Hecho generador. - La existencia del predio es la causa o hecho generador del tributo rural gravado y la propiedad o dominio del mismo.

Art. 34.- Impuestos que gravan a la propiedad rural. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos:

1. El impuesto municipal principal, estipulado en el Art. 517 del COOTAD;
2. La contribución predial del cero punto quince por mil (0,15%), a favor del Cuerpo de Bomberos de Otavalo, en cumplimiento a lo prescrito en el Art. 33 de la Ley de Defensa contra Incendios, promulgada en Registro Oficial No. 815, del 19 de abril de 1979 y convenio suscrito para el efecto.

Art. 35.- Base Imponible. - La base imponible, es el valor de la propiedad obtenido de conformidad al Art. 11 de la presente Ordenanza.

Art. 36.- Determinación del Impuesto Predial. - Para determinar la cuantía del impuesto a los predios rurales, se aplicará la tarifa del 0,70 por mil (0,0007) calculado sobre el valor de la propiedad que regirá para el bienio 2022-2023.

Art. 37.- Forma y Plazo para el Pago. - Del acuerdo al Art. 523 del COOTAD, 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.

Sin embargo; por efectos operativos recaudatorios la forma y plazo de pago se efectuarán conforme al Art. 29 de la presente Ordenanza.

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.

Art. 38.- Predios en Copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio se aplicará las reglas establecidas en el Art. 519 del COOTAD.

Art. 39.- Exenciones y Deducciones. - Determinado el valor del inmueble o base imponible, se considerarán las exenciones y deducciones establecidas en los Arts 520 y 521 del COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley.

Para el caso de exoneraciones o rebajas en el pago de impuestos prediales rurales para Personas Adultas Mayores y para Personas con Discapacidad, se aplicarán las concordancias y requisitos establecidos en el artículo 30 de la presente ordenanza.

De conformidad al Art. 520 del COOTAD, se aplicarán exenciones a las siguientes propiedades:

- a. Las propiedades cuyo valor no excedan de quince Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General;
- b. Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c. Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;

d. Las propiedades de los gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro.

e. Tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afro ecuatorianas;

f. Los terrenos que posean o mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal.

g. Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,

h. Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de economía solidaria y las que utilicen tecnologías agro ecológicas. Además, se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,

2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc., de acuerdo a la Ley.

De conformidad con el Art. 521 del COOTAD, se aplicarán deducciones por los siguientes conceptos:

a. El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b. Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados, sujetándose a las reglas determinadas en este mismo Artículo del COOTAD.

Capítulo IV

SANCIONES

Art. 40.- Multas por Negar Información o Proporcionar Datos Falsos. - Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el (la) director(a) Financiero(a), previa notificación escrita del (la) director(a) de Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al doce y medio por ciento (12,5%) de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cincuenta por ciento (50%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento veinticinco por ciento (125%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolosamente, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido,

Una vez emitidos los títulos de crédito por concepto de multas, éstas deberán ser pagadas por el (la) infractor(a) dentro de los ocho días de notificado(a) por el (la) Tesorero(a) Municipal. Vencido el plazo, se causará el interés por mora tributaria respectivo y se recaudará por la vía coactiva.

Art. 41.- Sanciones por Incumplimiento de Responsabilidades Relacionadas con la Tributación Municipal. - Las siguientes sanciones establecidas en el Art. 525 del COOTAD, serán impuestas por el (la) director(a) Financiero(a), previo los informes respectivos:

a) Los(as) evaluadores (as) que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;

b) Los(as) registradores(as) de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos prediales o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General; y,

c) Los (as) empleados(as) y funcionarios(as) que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo 13 de la presente ordenanza, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la Remuneración Básica Unificada del Trabajador en General,

Art. 42.- Derogatorias. - A partir de la vigencia de la presente queda derogada "LA ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, Y LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO 2020 -2021, publicada en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 206 del 02 de enero de 2020, y toda norma que se oponga a las disposiciones de la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN GENERAL

Primera. - Encárguese la ejecución de la presente "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO 2022-2023", la Dirección de Avalúos y Catastros, la Dirección Financiera y sus Unidades y demás dependencias que tengan relación con la misma.

Segunda. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Primera. - Con la finalidad de regular la implementación de mecanismos de verificación para la aplicación de beneficios tributarios a favor de Personas Adultas Mayores, encárguese a la Dirección Financiera con apoyo de la Dirección Administrativa y Dirección de Avalúos y Catastros, las gestiones administrativas interinstitucionales correspondientes a fin de facilitar la aplicación de las disposiciones establecidas en la ley.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Municipal del Cantón Otavalo.



Firmado electrónicamente por:
**MARIO HERNAN
 CONEJO
 MALDONADO**

Sr. Mario Conejo Maldonado
ALCALDE DE OTAVALO

Firmado digitalmente
 por MARIANA DE JESUS
 PERUGACHI CASCO
 CASCO
 Fecha: 2021.12.28
 13:01:50 -05'00'

Abg. Mariana Perugachi
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO.- C E R T I F I C O: Que la presente "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO 2022-2023", fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Otavalo, en dos discusiones realizadas en sesión extraordinaria del día viernes 24 de diciembre del 2021 y sesión extraordinaria del día martes 28 de diciembre del 2021. De conformidad con el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde para su sanción. En la ciudad de Otavalo, a los veinte y ocho días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno.

Firmado digitalmente
 por MARIANA DE JESUS
 PERUGACHI CASCO
 CASCO
 Fecha: 2021.12.28
 13:02:09 -05'00'

Abg. Mariana Perugachi
SECRETARIA GENERAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OTAVALO.

- En la ciudad de Otavalo, a los veinte y ocho días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno. - Vistos: Por cuanto la "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO 2022-2023", reúne todos los requisitos constitucionales y legales; y, de conformidad con lo prescrito en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente Ordenanza para su inmediata vigencia. Remítase al Registro Oficial para su promulgación y publicación.



Firmado electrónicamente por:
**MARIO HERNAN
 CONEJO
 MALDONADO**

Sr. Mario Conejo Maldonado
ALCALDE DE OTAVALO

CERTIFICO: Sancionó y ordenó la promulgación de la presente "ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS DE PREDIOS URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS PREDIALES EN EL CANTÓN OTAVALO PARA EL BIENIO 2022-2023" el señor Mario Hernán Conejo Maldonado, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Otavalo, a los veinte y ocho días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno.

MARIANA DE
JESUS PERUGACHI
CASCO

Firmado digitalmente
por MARIANA DE JESUS
PERUGACHI CASCO
Fecha: 2021.12.28
13:02:26 -05'00'

Abg. Mariana Perugachi

SECRETARIA GENERAL

ORDENANZA N° 008-2021

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
SANTIAGO

Considerando:

- Que,** el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 social 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 Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador, establece 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 Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que,** el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que,** el Art. 270 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que,** el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 del Ecuador, 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 conformidad con el Art. 425 de la Constitución de la República del Ecuador, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.* En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. ***La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;***

Que, de conformidad con el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador: “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”;

Que, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal,* mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la

aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para 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 Art. 139 *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**
- Que,** el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados 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, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;
- Que,** de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;
- Que,** el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.
- Que,** el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece 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, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte 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;*

- Que,** de conformidad con la indicada norma, *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,** según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;
- Que,** el Art. 495 *ibídem*, establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.** *Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;*
- Que,** el Art. 561 *ibídem* 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 Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;
- Que,** los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;
- Que,** en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *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;*
- Que,** según el Art. 113 *ibídem*, *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,** el numeral 1 del Art.481 establece 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.* La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;
- Que,** en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y 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,** además de la información constante en el respectivo catastro rural;
- Que,** el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), 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, y que 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;*
- Que,** en el Art. 90 *ibídem* dispone 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 Art. 100 establece 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;*
- Que,** el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en*

cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, *la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé 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 (...). 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 la LOOTUGS;*

Que, *conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES
URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -
2023

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO.- El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2022 – 2023.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a 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.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales, la cabecera cantonal, centros urbanos parroquiales y poblaciones urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Santiago de Méndez y Ordenanzas Municipales**.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO.- Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6.- DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Art. 7.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.- Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

7.1.- LA CODIFICACION 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, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, **todo el territorio de la parroquia será urbano**, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR,

dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar 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 predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

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

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- 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 de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición**, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN.- La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santiago.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, 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, de conformidad a la presente norma.**

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU)**. Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y 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 **se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior**, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, **la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo - excepto

el señalado en el numeral 6 de la indicada norma-, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 17.- 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. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

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

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- La y 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. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 21.- 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.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón,

determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- HECHO GENERADOR.- El Catastro Inmobiliario 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.-) Tenencia**
- **03.-) Descripción del terreno**
- **04.-) Infraestructura y servicios**
- **05.-) Uso y calidad del suelo**
- **06.-) Descripción de las edificaciones**

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

- 1) **Valor del predio. -** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:
 - a. Valor del suelo;
 - b. Valor de las edificaciones; y,
 - c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;

- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023												
BELLA UNION												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	94,49	80,62	94,44	100,00	36,27	38,44	63,56	85,56	84,44	75,31	9
% DEFICIT		5,51	19,38	5,56	0,00	63,73	61,56	36,44	14,44	15,56	24,69	
% COBERTURA	2	57,60	64,96	35,00	40,80	27,28	9,80	26,80	49,60	9,60	35,72	10
% DEFICIT		42,40	35,04	65,00	59,20	72,72	90,20	73,20	50,40	90,40	64,28	
% COBERTURA	3	6,15	5,22	7,89	6,32	18,53	0,00	3,79	8,84	8,84	7,29	19
% DEFICIT		93,85	94,78	92,11	93,68	81,47	100,00	96,21	91,16	91,16	92,71	
PROMEDIO % DE COBERTURA		52,75	50,27	45,78	49,04	27,36	16,08	31,38	48,00	34,30	39,44	
PROMEDIO % DEFICIT		47,25	49,73	54,22	50,96	72,64	83,92	68,62	52,00	65,70	60,56	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023												
CAMBANACA												
COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	NUMERO DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	89,60	91,47	100,00	100,00	30,93	0,00	0,00	100,00	0,00	56,89	3
% DEFICIT		10,40	8,53	0,00	0,00	69,07	100,00	100,00	0,00	100,00	43,11	
% COBERTURA	2	64,11	85,37	92,86	88,00	42,51	0,00	0,00	92,57	0,00	51,71	7
% DEFICIT		35,89	14,63	7,14	12,00	57,49	100,00	100,00	7,43	100,00	48,29	
PROMEDIO % DE COBERTURA		76,86	88,42	96,43	94,00	36,72	0,00	0,00	96,29	0,00	54,30	
PROMEDIO % DEFICIT		23,14	11,58	3,57	6,00	63,28	100,00	100,00	3,71	100,00	45,70	

ACTUALIZACION DE CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023												
CHINGANAZA NUEVO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vías	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	62,40	68,80	75,00	68,00	35,60	43,00	62,00	68,50	0,00	53,70	4
% DEFICIT		37,60	31,20	25,00	32,00	64,40	57,00	38,00	31,50	100,00	46,30	
% COBERTURA	2	21,37	17,83	21,43	17,14	18,51	10,57	6,86	17,14	0,00	14,54	7
% DEFICIT		78,63	82,17	78,57	82,86	81,49	89,43	93,14	82,86	100,00	85,46	
PROMEDIO % DE COBERTURA		41,89	43,31	48,21	42,57	27,06	26,79	34,43	42,82	0,00	34,12	
PROMEDIO % DEFICIT		58,11	56,69	51,79	57,43	72,94	73,21	65,57	57,18	100,00	65,88	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023												
CHUPIANZA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vías	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	75,20	87,60	81,25	88,00	24,40	81,00	49,50	87,00	61,00	70,55	4
% DEFICIT		24,80	12,40	18,75	12,00	75,60	19,00	50,50	13,00	39,00	29,45	
% COBERTURA	2	13,33	23,36	28,33	14,40	14,40	13,07	9,60	24,53	4,43	16,16	15
% DEFICIT		86,67	76,64	71,67	85,60	85,60	86,93	90,40	75,47	95,57	83,84	
PROMEDIO % DE COBERTURA		13,33	23,36	28,33	14,40	14,40	13,07	9,60	24,53	4,43	43,36	
PROMEDIO % DEFICIT		86,67	76,64	71,67	85,60	85,60	86,93	90,40	75,47	95,57	56,64	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023												
COPAL												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantaril lado	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vías	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	83,47	82,93	66,67	81,33	27,58	24,67	41,33	91,33	0,00	55,48	3
% DEFICIT		33,33	18,67	72,42	75,33	58,67	8,67	100,00	0,00	0,00	40,79	
% COBERTURA	2	31,20	37,50	21,88	27,00	19,55	15,25	27,75	31,25	0,00	23,49	8
% DEFICIT		68,80	62,50	78,13	73,00	80,45	84,75	72,25	68,75	100,00	76,51	
PROMEDIO % DE COBERTURA		57,33	60,22	44,27	54,17	23,56	19,96	34,54	61,29	0,00	39,48	
PROMEDIO % DEFICIT		51,07	40,58	75,27	74,17	69,56	46,71	86,13	34,38	50,00	58,65	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023												
MENDEZ												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vías	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	94,45	97,60	96,09	99,25	97,05	95,94	97,56	94,19	96,50	96,51	32
% DEFICIT		5,55	2,40	3,91	0,75	2,95	4,06	2,44	5,81	3,50	3,49	
% COBERTURA	2	85,43	78,69	69,74	80,42	70,53	44,53	47,26	48,42	45,47	63,39	19
% DEFICIT		14,57	21,31	30,26	19,58	29,47	55,47	52,74	51,58	54,53	36,61	
% COBERTURA	3	56,59	59,89	56,67	55,73	50,36	31,20	52,93	34,53	35,47	48,15	15
% DEFICIT		43,41	40,11	43,33	44,27	49,64	68,80	47,07	65,47	64,53	51,85	
% COBERTURA	4	22,06	32,58	21,15	25,08	25,07	3,69	11,15	13,85	6,46	17,90	26
% DEFICIT		77,94	67,42	78,85	74,92	74,93	96,31	88,85	86,15	93,54	82,10	
% COBERTURA	5	2,48	17,52	2,50	12,00	15,91	2,40	0,00	2,40	0,00	6,13	10
% DEFICIT		97,52	82,48	97,50	88,00	84,09	97,60	100,00	97,60	100,00	93,87	
PROMEDIO % DE COBERTURA		52	57	49	54	52	36	42	39	37	46	
PROMEDIO % DEFICIT		48	43	51	46	48	64	58	61	63	54	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023												
NUEVO TRIUNFO												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vías	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	83,47	83,47	75,00	66,67	22,67	0,00	0,00	0,00	0,00	36,81	3
% DEFICIT		16,53	16,53	25,00	33,33	77,33	100,00	100,00	100,00	100,00	63,19	
% COBERTURA	2	22,13	24,89	22,22	18,67	15,56	0,00	0,00	0,00	0,00	11,50	9
% DEFICIT		77,87	75,11	77,78	81,33	84,44	100,00	100,00	100,00	100,00	88,50	
PROMEDIO % DE COBERTURA		52,80	54,18	48,61	42,67	19,11	0,00	0,00	0,00	0,00	24,15	
PROMEDIO % DEFICIT		47,20	45,82	51,39	57,33	80,89	100,00	100,00	100,00	100,00	75,85	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023												
PATUCA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vías	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	100,00	100,00	100,00	100,00	63,07	49,33	57,67	74,33	40,67	76,12	6
% DEFICIT		0,00	0,00	0,00	0,00	36,93	50,67	42,33	25,67	59,33	23,88	
% COBERTURA	2	81,94	74,86	78,57	78,29	30,06	21,14	28,29	39,14	17,71	50,00	7
% DEFICIT		18,06	25,14	21,43	21,71	69,94	78,86	71,71	60,86	82,29	50,00	
% COBERTURA	3	19,01	21,37	19,05	18,29	32,64	4,57	12,67	13,81	2,29	15,97	21
% DEFICIT		80,99	78,63	80,95	81,71	67,36	95,43	87,33	86,19	97,71	84,03	
PROMEDIO % DE COBERTURA		66,98	65,41	65,87	65,52	41,92	25,02	32,87	42,43	20,22	47,36	
PROMEDIO % DEFICIT		33,02	34,59	34,13	34,48	58,08	74,98	67,13	57,57	79,78	52,64	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023												
PLAN GRANDE												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	75,04	75,04	65,00	73,60	24,00	0,00	0,00	69,60	0,00	42,48	5
% DEFICIT		24,96	24,96	35,00	26,40	76,00	100,00	100,00	30,40	100,00	57,52	
% COBERTURA	2	22,48	25,04	25,00	21,60	17,27	0,00	0,00	17,00	0,00	14,27	10
% DEFICIT		77,52	74,96	75,00	78,40	82,73	100,00	100,00	83,00	100,00	85,73	
PROMEDIO % DE COBERTURA		48,76	50,04	45,00	47,60	20,64	0,00	0,00	43,30	0,00	28,37	
PROMEDIO % DEFICIT		51,24	49,96	55,00	52,40	79,36	100,00	100,00	56,70	100,00	71,63	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023												
SAN FRANCISCO DE CHINIMBIMI												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	100,00	90,40	90,63	96,50	64,70	84,25	68,50	100,00	58,50	83,72	8
% DEFICIT		0,00	9,60	9,38	3,50	35,30	15,75	31,50	0,00	41,50	16,28	
% COBERTURA	2	54,47	45,45	36,36	48,00	36,58	17,82	58,91	58,73	60,73	46,34	11
% DEFICIT		45,53	54,55	63,64	52,00	63,42	82,18	41,09	41,27	39,27	53,66	
% COBERTURA	3	15,26	14,40	9,62	8,31	18,62	0,00	20,92	14,77	32,92	14,98	26
% DEFICIT		84,74	85,60	90,38	91,69	81,38	100,00	79,08	85,23	67,08	85,02	
PROMEDIO % DE COBERTURA		56,58	50,08	45,53	50,94	39,97	34,02	49,44	57,83	50,72	48,35	
PROMEDIO % DEFICIT		43,42	49,92	54,47	49,06	60,03	65,98	50,56	42,17	49,28	51,65	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023												
SAN JOSE DE CHINGANAZA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO												
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Vias	Aceras y Bordillos	Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles		
% COBERTURA	1	87,20	100,00	100,00	62,00	24,80	0,00	0,00	0,00	0,00	41,56	2
% DEFICIT		12,80	0,00	0,00	38,00	75,20	100,00	100,00	100,00	100,00	58,44	
% COBERTURA	2	24,89	36,00	30,56	8,00	12,71	0,00	0,00	0,00	0,00	12,46	9
% DEFICIT		75,11	64,00	69,44	92,00	87,29	100,00	100,00	100,00	100,00	87,54	
PROMEDIO % DE COBERTURA		56,04	68,00	65,28	35,00	18,76	0,00	0,00	0,00	0,00	27,01	
PROMEDIO % DEFICIT		43,96	32,00	34,72	65,00	81,24	100,00	100,00	100,00	100,00	72,99	

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023													
SAN LUIS DEL ACHO													
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO													
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					Vías	INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Aceras y Bordillos		Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles			
% COBERTURA	1	54,40	54,40	70,83	68,67	27,27	41,33	0,00	87,33	0,00	44,92	6	
% DEFICIT		45,60	45,60	29,17	31,33	72,73	58,67	100,00	12,67	100,00	55,08		
% COBERTURA	2	5,01	3,31	18,33	16,00	16,91	0,00	0,00	17,87	0,00	8,60	15	
% DEFICIT		94,99	96,69	81,67	84,00	83,09	100,00	100,00	82,13	100,00	91,40		
PROMEDIO % DE COBERTURA		29,71	28,85	44,58	42,33	22,09	20,67	0,00	52,60	0,00	26,76		
PROMEDIO % DEFICIT		70,29	71,15	55,42	57,67	77,91	79,33	100,00	47,40	100,00	73,24		

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023													
TAYUZA													
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS POR SECTOR HOMOGENEO													
% COBERTURA Y DEFICIT	SECTOR HOMOGENEO	INFRAESTRUCTURA BASICA					Vías	INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO	N° DE MANZANAS
		Alcantar	Agua Potable	Energia Electrica	Alumbrado Publico	Aceras y Bordillos		Red Tel.	Recolección Basura	Aseo Calles			
% COBERTURA	1	91,06	100,00	98,53	92,00	44,75	73,18	89,41	100,00	100,00	87,66	17	
% DEFICIT		8,94	0,00	1,47	8,00	55,25	26,82	10,59	0,00	0,00	12,34		
% COBERTURA	2	78,50	87,30	70,31	52,50	31,02	7,63	57,38	79,50	78,50	60,29	16	
% DEFICIT		21,50	12,70	29,69	47,50	68,98	92,38	42,63	20,50	21,50	39,71		
% COBERTURA	3	27,81	55,95	22,06	29,65	21,41	4,24	22,00	52,35	49,18	31,63	17	
% DEFICIT		72,19	44,05	77,94	70,35	78,59	95,76	78,00	47,65	50,82	68,37		
% COBERTURA	4	0,00	8,61	0,00	0,83	6,32	0,00	0,00	4,21	4,14	2,68	29	
% DEFICIT		100,00	91,39	100,00	99,17	93,68	100,00	100,00	95,79	95,86	97,32		
PROMEDIO % DE COBERTURA		65,79	81,08	63,63	58,05	32,40	28,35	56,26	77,28	75,89	45,56		
PROMEDIO % DEFICIT		34,21	18,92	36,37	41,95	67,60	71,65	43,74	22,72	24,11	54,44		

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO					
BELLA UNION					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	8,94	40	6,54	29	9
2	6,12	27	3,44	15	10
3	3,26	15	0,89	4	19

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEEO					
CAMBANACA					
SECTOR HOMOGENEEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	6,93	15	6,38	14	3
2	5,98	13	5,05	11	7

ACTUALIZACION DE CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEEO					
CHINGANAZA NUEVO					
SECTOR HOMOGENEEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	8,87	20	4,98	11	4
2	3,92	9	1,20	3	7

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEEO					
CHUPIANZA					
SECTOR HOMOGENEEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	9,31	20	5,74	12	4
2	4,64	10	1,38	3	15

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEEO					
COPAL					
SECTOR HOMOGENEEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	7,75	10	5,80	7	3
2	4,33	6	1,88	2	8

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEEO					
MENDEZ					
SECTOR HOMOGENEEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	10,10	95	8,34	78	32
2	8,23	77	6,41	60	19
3	6,30	59	4,65	43	15
4	3,98	37	2,17	26	20
5	2,06	19	0,8	8	10

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEEO					
NUEVO TRIUNFO					
SECTOR HOMOGENEEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	6,46	12	4,63	9	3
2	3,18	6	1,79	3	9

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEEO					
PATUCA					
SECTOR HOMOGENEEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	9,9	25	7,3	18	6
2	7,16	18	4,51	11	7
3	4,08	10	1,75	4	21

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEEO					
PLAN GRANDE					
SECTOR HOMOGENEEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	7,07	15	4,48	10	5
2	4,04	9	1,38	3	10

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEEO					
SAN FRANCISCO DE CHINIMBIMI					
SECTOR HOMOGENEEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	9,51	30	6,73	21	8
2	6,21	20	3,67	12	11
3	3,12	10	1,08	3	26

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEEO					
SAN JOSE DE CHINGANAZA					
SECTOR HOMOGENEEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	5,80	10	5,51	10	2
2	3,61	6	1,90	3	9

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO					
SAN LUIS DEL ACHO					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	7,52	15	4,27	9	6
2	4,06	8	1,35	3	15

ACTUALIZACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO BIENIO 2022 - 2023					
RANGO DE VALOR M2 DE TERRENO POR SECTOR HOMOGENEO					
TAYUZA					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MANZANAS
1	9,28	35	7,30	28	17
2	7,21	27	5,52	21	16
3	4,92	19	3,09	12	17
4	2,55	10	1,47	6	29

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana. El valor individual por m2, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) Topográficos: a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) Geométricos: localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) Accesibilidad a servicios: vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

INDICADORES	LIMITE DE COEFICIENTE DE MODIFICACION
1.- GEOMÉTRICOS	
1.1.- RELACION FRENTA/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88

AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	
3.2.- VÍAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.-	Características del suelo		Coefficiente
	SECO		1.0
	INUNDABLE		0.98
	HUMEDO		0.95
	CENAGOSO		0.93
2.-	Topografía		Coefficiente
	A NIVEL		1.0
	BAJO NIVEL/SOBRE NIVEL		0.98
	ESCARPADO		0.95
	ACCIDENTADO		0.93
3.-	Relación Frente/Fondo		
	Fraccionaria	Numérica	Coefficiente
	1:3	3:1	0.333
	1:4	4:1	0.250
	1:5	5:1	0.200
	1:6	6:1	0.1667
	1:7	7:1	0.1429
	1:8	8:1	0.1250
	1:9	9:1	0.1111
	1:10	10:1	0.1000
	1:11	11:1	0.0909
4.-	Forma		Coefficiente
	REGULAR		1.0
	IRREGULAR		0.97
	MUY IRREGULAR		0.94
5.-	Superficie		
	Rango de variación		Coefficiente
	1 A 50 M2		1.0

	50	A	250 M2	0.99
	250	A	500 M2	0.98
	500	A	1000 M2	0.97
	1000	A	2500 M2	0.96
	2500	A	5000 M2	0.95
	5000	A	MAS	0.94
6.-	Localización en la manzana			Coefficiente
	ESQUINERO			1.0
	EN CABECERA			1.0
	MANZANERO			1.0
	INTERMEDIO			0.99
	EN CALLEJON			0.97
	INTERIOR			0.95

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENE O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACION
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m² de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN¹

Factores - Rubros de Edificación del predio

Constante Reposición	Valor
1 piso	
+ 1 piso	

Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA	

Columnas y Pilastras	
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100
Pilotes	1,4130
Hierro	1,4120
Madera Común	0,7020
Caña	0,4970
Madera Fina	0,5300
Bloque	0,4680
Ladrillo	0,4680
Piedra	0,4680
Adobe	0,4680
Tapial	0,4680

Vigas y Cadenas	
No tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9350
Hierro	0,5700
Madera Común	0,3690
Caña	0,1170
Madera Fina	0,6170

Entre Pisos	
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9500
Hierro	0,6330
Madera Común	0,3870
Caña	0,1370
Madera Fina	0,4220
Madera y Ladrillo	0,3700
Bóveda de Ladrillo	1,1970
Bóveda de Piedra	1,1970

Paredes	
No tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9314
Madera Común	0,6730
Caña	0,3600
Madera Fina	1,6650
Bloque	0,8140
Ladrillo	0,7300
Piedra	0,6930
Adobe	0,6050
Tapial	0,5130
Bahareque	0,4130
Fibro-Cemento	0,7011

Escalera	
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,1010
Hormigón Ciclopeo	0,0851
Hormigón Simple	0,0940
Hierro	0,0880
Madera Común	0,0690
Caña	0,0251
Madera Fina	0,0890
Ladrillo	0,0440
Piedra	0,0600

Cubierta	
Hormigón Armado	1,8600
Hierro	1,3090
Estereoestructura	7,9540
Madera Común	0,5500
Caña	0,2150
Madera Fina	1,6540

Rubro Edificación	Valor
ACABADOS	

Revestimiento de Pisos	
Madera Común	0,2150
Caña	0,0755
Madera Fina	1,4230
Arena-Cemento	0,2100
Tierra	0,0000
Mármol	3,5210
Marmeton	2,1920
Marmolina	1,1210
Baldosa Cemento	0,5000
Baldosa Cerámica	0,7380
Parquet	1,4230
Vinyl	0,3650
Duela	0,3980
Tablon / Gress	1,4230
Tabla	0,2650
Azulejo	0,6490

Revestimiento Interior	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,6590
Caña	0,3795
Madera Fina	3,7260
Arena-Cemento	0,4240
Tierra	0,2400
Marmol	2,9950
Marmeton	2,1150
Marmolina	1,2350
Baldosa Cemento	0,6675
Baldosa Cerámica	1,2240
Grafiado	1,1360
Champiado	0,6340

Revestimiento Exterior	
No tiene	0,0000
Arena-Cemento	0,1970
Tierra	0,0870
Marmol	0,9991
Marmetón	0,7020
Marmolina	0,4091
Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cerámica	0,4060
Grafiado	0,3790
Champiado	0,2086

Revestimiento Escalera	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,0300
Caña	0,0150
Madera Fina	0,1490
Arena-Cemento	0,0170
Marmol	0,1030
Marmetón	0,0601
Marmolina	0,0402
Baldosa Cemento	0,0310
Baldosa Cerámica	0,0623
Grafiado	0,0000
Champiado	0,0000

Rubro Edificación	Valor
ACABADOS	

Tumbados	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,4420
Caña	0,1610
Madera Fina	2,5010
Arena-Cemento	0,2850
Grafiado	0,4250
Champiado	0,4040
Fibro Cemento	0,6630
Fibra Sintética	2,2120
Estuco	0,4040

Cubierta	
Arena-Cemento	0,3100
Fibro Cemento	0,6370
Teja Común	0,7910
Teja Vidriada	1,2400
Zinc	0,4220
Poliétileno	
Domos / Traslúcido	
Ruberoy	
Paja-Hojas	0,1170
Cady	0,1170
Tejuelo	0,4090
Baldosa Cerámica	0,0000
Baldosa Cemento	0,0000
Azulejo	0,0000

Puertas	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,6420
Caña	0,0150
Madera Fina	1,2700
Aluminio	1,6620
Enrollable	0,8630
Hierro-Madera	1,2010
Madera Malla	0,0300
Tol Hierro	1,1690

Ventanas	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,1690
Madera Fina	0,3530
Aluminio	0,4740
Enrollable	0,2370
Hierro	0,3050
Madera Malla	0,0630

Cubre Ventanas	
No tiene	0,0000
Hierro	0,1850
Madera Común	0,0870
Caña	0,0000
Madera Fina	0,4090
Aluminio	0,1920
Enrollable	0,6290
Madera Malla	0,0210

Closets	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,3010
Madera Fina	0,8820
Aluminio	0,1920

Rubro Edificación	Valor
INSTALACIONES	

Sanitarios	
No tiene	0,0000
Pozo Ciego	0,1090
Canalización Aguas Servidas	0,1530
Canalización Aguas Lluvias	0,1530
Canalización Combinado	0,5490

Baños	
No tiene	0,0000
Letrina	0,0310
Baño Común	0,0530
Medio Baño	0,0970
Un Baño	0,1330
Dos Baños	0,2660
Tres Baños	0,3990
Cuatro Baños	0,5320
+ de 4 Baños	0,6660

Eléctricas	
No tiene	0,0000
Alambre Exterior	0,5940
Tubería Exterior	0,6250
Empotradas	0,6460

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN² Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69

17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.
El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0

5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones

obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata;** y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación.**

Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.- Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 1,25/oo (UNO COMA VEINTE Y CINCO POR MIL)

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un/a propietario/a posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos 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 Art. 505 del COOTAD.

Art. 32.- ZONAS URBANO MARGINALES.- 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 (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo**

año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al 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, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO.- El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de 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 por la Ley.

Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas.**

Art. 38.- 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.-) Tenencia*
- 03.-) Descripción del terreno*
- 04.-) Infraestructura y servicios*
- 05.-) Uso y calidad del suelo*
- 06.-) Descripción de las edificaciones*

Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- 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, y,
- 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:

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos:* Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analiza las siguientes condiciones:

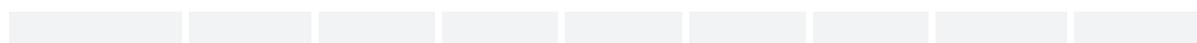
- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON SANTIAGO		
No.	COLOR DE IDENTIFICACION DE SECTOR	SECTORES
1		SECTOR HOMOGENEO 3.1
2		SECTOR HOMOGENEO 4.1
3		SECTOR HOMOGENEO 5.2
4		SECTOR HOMOGENEO 5.3
5		SECTOR HOMOGENEO 5.4
6		SECTOR HOMOGENEO 5.5

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o 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, lo que se expresa en el siguiente cuadro:



SECTOR HOMOGENEEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	27243	24000	20000	17429	14571	11429	8286	4857
SH 4.1	4672	4131	3443	3000	2508	1967	1426	836
SH 5.2	4098	3624	3020	2631	2200	1725	1251	733
SH 5.3	2794	2471	2059	1794	1500	1176	853	500
SH 5.4	1863	1647	1373	1196	1000	784	569	333
SH 5.5	931	824	686	598	500	392	284	167

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores**:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES³

1.- GEOMÉTRICOS: 1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	COEFICIENTES 1.00 A 0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	1.00 A 0.96
1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500	2.26 A 0.65 Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y

0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	1.00 A 0.70
5.2.- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942

5 INDICADORES	
4 INDICADORES	
3 INDICADORES	
2 INDICADORES	
1 INDICADOR	
0 INDICADORES	

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad, 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.

Así, el valor individual del terreno está dado:

- Por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: **Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie**; así:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

2. Valor de edificaciones

Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana

Art. 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 1,25/oo (UNO COMA VEINTE Y CINCO POR MIL)

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y 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/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a 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 máxima autoridad del área Financiera.** Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 45.- VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 46.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado y firmado, en la Sala de Sesiones del Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santiago, a los 28 días del mes de diciembre del año de 2021.



Firmado electrónicamente por:

**ALFONSO
ANTUASH
TSENKUSH**

Sr. Alfonso Antuash Tsenkush
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTIAGO**



Firmado electrónicamente por:

**JUAN CARLOS
RAMONES TAPIA**

Juan Carlos Ramones
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- El suscrito Secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago, **CERTIFICA** que la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023”**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santiago, en sesiones extraordinarias del 17 y 28 de diciembre de 2021, en primer y segundo debate respectivamente; y con fundamento en lo que manda el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; en tal virtud se remite al señor Alcalde para su sanción y puesta en vigencia.



Firmado electrónicamente por:

**JUAN CARLOS
RAMONES TAPIA**

Juan Carlos Ramones
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO.- Méndez, a los veintiocho días del mes de diciembre del dos mil veinte y uno, a las 15H00, recibida 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”**, una vez analizada la normativa legal presentada a través de Secretaría del Concejo Municipal y de conformidad a la facultad a mi conferida en el artículo 322 del COOTAD, procedo a la **SANCIÓN** de la misma. Conforme manda el artículo 324 ibídem, dispongo la publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y en el dominio web de la institución, posterior a su promulgación.



Firmado electrónicamente por:

**ALFONSO
ANTUASH
TSENKUSH**

Sr. Alfonso Antuash Tsenkush
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTIAGO

CERTIFICO: Sancionó y firmó 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”** el señor Alfonso Antuash Tsenkush, Alcalde del cantón Santiago, a los veintiocho días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:

**JUAN CARLOS
RAMONES TAPIA**

Juan Carlos Ramones
SECRETARIO DEL CONCEJO

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SALCEDO**CONSIDERANDO.**

- Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) 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 social 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 Art. 84 de la CRE establece 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 Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 *ibídem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que**, el Art. 321 de la CRE 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**, de conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de

conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. ***La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;***

Que, de conformidad con el Art. 426 *ibídem*: “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”;

Que, el Art. 375 *ibídem* 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, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como 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 Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal,* mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y

resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para 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 Art. 139 *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados 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, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece 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, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte 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;

Que, de conformidad con la indicada norma, *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, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;*

Que, el Art. 495 *ibídem*, establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.** *Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;*

Que, el Art. 561 *ibídem* 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 Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *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;*

- Que**, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*
- Que**, el numeral 1 del Art.481 establece 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. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;*
- Que**, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y 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**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;
- Que**, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), 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, y que 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;*
- Que**, en el Art. 90 *ibídem* dispone 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 Art. 100 establece 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;*
- Que**, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la*

conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé 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 (...). 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 la LOOTUGS;*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

Que, el Arq. Hugo Herrera, atendiendo al memorando número DP_AC- 0726- 2021, de fecha 13 de diciembre suscrito por el Ing. Francisco Rodríguez, Jefe de Avalúos y Catastros, a través del memorando número DP- 2249- 2021, de fecha 13 de diciembre del 2021, remite al MSc. Willan Naranjo Torres, El Proyecto de la *Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023*, con la finalidad que el Concejo Municipal debate y apruebe.

Que, mediante oficio N.- 01- CSE- 2021, de fecha 14 de diciembre del 2021, la Comisión de Servicios Económicos, da a conocer al MSc. Willan Naranjo Torres, Alcalde del GAD Municipal que el Proyecto de la *Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023 ha sido revisada por la misma y solicita que se considere en el orden del día de la sesión más próxima con la finalidad de el Concejo Municipal analice y apruebe en Primer debate.*

Que, el Arq. Hugo Herrera a través del memorando número DP- 2284- 2021, de fecha 17 de diciembre del 2021, por pedido del Arq. Gabriel Velasteguí, Jefe de Avalúos y Catastros

Encargado, mediante memorando número AC- 0001- 2021, da a conocer al MSc. Willan Naranjo Torres, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Salcedo, que en el Proyecto de la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023, se han hecho las correcciones realizadas por los señores Concejales en el Primer Debate y solicita que se ponga en el Orden del día de la próxima sesión, con la finalidad que se apruebe en Segundo y Definitivo Debate.

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2022 – 2023.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a 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.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todo el cantón Salcedo.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene en la propiedad el derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

7.1.- LA CODIFICACION 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, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, **todo el territorio de la parroquia será urbano**, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar 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 predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

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

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- 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 de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición**, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Salcedo.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y 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 Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, 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, de conformidad a la presente norma.**

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU)**. Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y 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 **se podrán presentar durante todo el transcurso del año inmediato anterior**, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en**

beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, **la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 17.- 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. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

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

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y 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. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 21.- 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.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario 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.-) Tenencia**
- **03.-) Descripción del terreno**
- **04.-) Infraestructura y servicios**
- **05.-) Uso y calidad del suelo**
- **06.-) Descripción de las edificaciones**

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

- 1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:
 - a. Valor del suelo;
 - b. Valor de las edificaciones; y,
 - c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará 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 tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón. ¹

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de las parcelas o solares**, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA SAN MIGUEL (BIENIO 2022-2023)													
		Infraestructura Básica					Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales		SUMATORIA	NUM. MANZ.
		1.25	1.25	1.00	0.25	1.25	0.5	0.5	0.25	0.5	0.25		
		Alcant.	Agua Pot.	Energía E.	Alumbrado	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura	As. Calles		
SH 01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	99.41	92.42	100.00	99.42	0.57	100.00	100.00	89.18	176
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.59	7.58	0.00	0.58	99.43	0.00	0.00	10.82	
SH 02	COBERTURA	100.00	100.00	99.74	98.78	63.49	99.20	76.16	9.82	97.16	98.94	84.33	98
	DEFICIT	0.00	0.00	0.26	1.22	36.51	0.80	23.84	90.18	2.84	1.06	15.67	
SH 03	COBERTURA	91.12	91.12	95.00	87.40	48.40	93.70	41.62	32.50	78.40	85.20	74.45	20
	DEFICIT	8.88	8.88	5.00	12.60	51.60	6.30	58.38	67.50	21.60	14.80	25.55	
SH 04	COBERTURA	71.05	73.41	71.43	38.57	54.02	75.81	33.05	23.81	69.62	69.33	58.01	21
	DEFICIT	28.95	26.59	28.57	61.43	45.98	24.19	66.95	76.19	30.38	30.67	41.99	
SH 05	COBERTURA	44.58	61.24	66.67	39.89	56.36	59.56	24.56	33.33	49.56	51.85	48.76	18
	DEFICIT	55.42	38.76	33.33	60.11	43.64	40.44	75.44	66.67	50.44	48.15	51.24	
SH 06	COBERTURA	67.46	67.46	48.21	54.29	54.94	74.71	22.86	21.43	53.43	41.43	50.62	14
	DEFICIT	32.54	32.54	51.79	45.71	45.06	25.29	77.14	78.57	46.57	58.57	49.38	
SH 07	COBERTURA	43.45	55.75	41.67	56.25	50.89	33.75	25.00	25.00	54.50	56.25	44.25	8
	DEFICIT	56.55	44.25	58.33	43.75	49.11	66.25	75.00	75.00	45.50	43.75	55.75	
SH 08	COBERTURA	0.00	33.33	100.00	100.00	95.70	66.67	33.33	66.67	66.67	66.67	62.90	3
	DEFICIT	100.00	66.67	0.00	0.00	4.30	33.33	66.67	33.33	33.33	33.33	37.10	
	PR. COBERTURA	64.71	72.79	77.84	71.82	64.53	75.43	44.50	26.64	71.17	71.21	64.06	
	PR. DEFICIT	35.29	27.21	22.16	28.18	35.47	24.57	55.50	73.36	28.83	28.79	35.94	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA A. J. HOLGUIN (BIENIO 2022 - 2023)													
		Infraestructura Básica					Infraest.Complem.			Servicios Municipales		SUMATORIA	NUM. MANZ.
		1.25	1.25	1.00	0.25	1.25	0.50	0.50	0.25	0.5	0.25		
		Alcant.	Agua Pot.	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura	Ase. Calles		
SH 01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	94.44	85.20	100.00	76.11	11.11	100.00	10.89	76.69	18
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	5.56	14.80	0.00	23.89	88.89	0.00	89.11	13.31	
SH 02	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	83.11	80.50	75.00	0.00	100.00	0.00	73.86	4
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	16.89	19.50	25.00	100.00	0.00	100.00	16.14	
SH 03	COBERTURA	100.00	100.00	88.89	75.44	84.29	74.67	65.33	0.00	78.38	0.00	66.70	3
	DEFICIT	0.00	0.00	11.11	24.56	15.71	25.33	34.67	100.00	21.62	100.00	23.30	
	PR. COBERTURA	100.00	100.00	96.30	89.96	84.20	85.06	72.15	3.70	92.79	3.63	72.42	
	PR. DEFICIT	0.00	0.00	3.70	10.04	15.80	14.94	27.85	96.30	7.21	96.37	17.58	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA CUSUBAMBA (BIENIO 2022-2023)													
		Infraestructura Básica				Infraest.Complem.			Servicios Municipales		SUMATORIA	NUM. MANZ.	
		1.25	1.25	1.00	0.25	1.25	0.50	0.50	0.25	0.50			0.25
		Alcant.	Agua Pot.	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura			Ase. Calles
SH 01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	90.11	100.00	29.60	65.07	100.00	11.47	79.62	10
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	9.89	0.00	70.40	34.93	0.00	88.53	20.38	
SH 02	COBERTURA	59.92	94.88	92.50	72.40	59.68	97.40	10.00	73.33	77.20	0.00	63.73	10
	DEFICIT	40.08	5.12	7.50	27.60	40.32	2.60	90.00	26.67	22.80	100.00	36.27	
SH 03	COBERTURA	56.40	62.40	75.00	40.79	71.37	81.00	0.00	83.33	62.00	25.00	55.73	8
	DEFICIT	43.60	37.60	25.00	59.21	28.63	19.00	100.00	16.67	38.00	75.00	44.27	
SH 04	COBERTURA	54.29	59.37	54.40	25.00	59.05	74.00	30.00	60.00	68.40	0.00	48.45	11
	DEFICIT	45.71	40.63	45.60	75.00	40.95	26.00	70.00	40.00	31.60	100.00	51.55	
	PR. COBERTURA	67.65	79.16	80.48	59.55	70.05	88.10	17.40	70.43	76.90	9.12	60.97	
	PR. DEFICIT	32.35	20.84	19.53	40.45	29.95	11.90	82.60	29.57	23.10	90.88	29.03	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA MULALILLO (BIENIO 202-2023)													
		Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales		SUMATORIA	NUM. MANZ.	
		1.25	1.25	1.00	0.25	1.25	0.5	0.5	0.25	0.5			0.25
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Alumbrado	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura			Aseo de Calles
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	96.53	89.10	94.93	62.40	20.00	86.53	14.67	76.42	8
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	3.47	10.90	5.07	37.60	80.00	13.47	85.33	23.58	
SH 2	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	90.31	89.19	78.38	33.33	49.55	0.00	74.08	8
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	9.69	10.81	21.62	66.67	50.45	100.00	25.92	
SH 3	COBERTURA	71.77	100.00	70.83	81.58	86.99	71.75	36.50	50.00	48.50	0.00	61.79	8
	DEFICIT	28.23	0.00	29.17	18.42	13.01	28.25	63.50	50.00	51.50	100.00	38.21	
SH 4	COBERTURA	66.67	66.67	66.67	66.67	85.59	66.67	0.00	33.33	66.67	0.00	51.89	5
	DEFICIT	33.33	33.33	33.33	33.33	14.41	33.33	100.00	66.67	33.33	100.00	48.11	
	P. COBERTURA	84.61	91.67	84.38	86.19	88.00	80.63	44.32	34.17	62.81	3.67	60.01	
	P. DEFICIT	15.39	8.33	15.63	13.81	12.00	19.37	55.68	65.83	37.19	96.33	28.88	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA MULLIQUINDÍL (BIENIO 2022-2023)													
		Infraestructura Básica				Infraest.Complem.			Servicios Municipales		SUMATORIA	NUM. MANZ.	
		1.25	1.25	1.00	1.25	0.5	0.5	0.25	0.25	0.5			0.25
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	A. Calles	Rec.Basura			Aseo de Calles
SH 1	COBERTURA	97.44	97.44	97.50	97.60	99.20	97.40	79.80	30.00	97.40	40.00	83.38	9
	DEFICIT	2.56	2.56	2.50	2.40	0.80	2.60	20.20	70.00	2.60	60.00	16.62	
SH 2	COBERTURA	93.55	93.55	93.33	92.63	91.63	100.00	40.00	80.00	100.00	0.00	78.47	5
	DEFICIT	6.45	6.45	6.67	7.37	8.37	0.00	60.00	20.00	0.00	100.00	21.53	
SH 3	COBERTURA	90.76	64.42	63.64	95.45	78.68	71.64	36.36	45.45	57.74	0.00	60.42	9
	DEFICIT	9.24	35.58	36.36	4.55	21.32	28.36	63.64	54.55	42.26	100.00	39.58	
SH 4	COBERTURA	90.00	90.00	90.00	29.20	75.48	90.00	20.00	0.00	90.00	0.00	57.47	13
	DEFICIT	10.00	10.00	10.00	70.80	24.52	10.00	80.00	100.00	10.00	100.00	42.53	
	P. COBERTURA	92.94	86.35	86.12	78.72	86.25	89.76	44.04	38.86	86.28	10.00	69.93	
	P. DEFICIT	7.06	13.65	13.88	21.28	13.75	10.24	55.96	61.14	13.72	90.00	30.07	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA PANZALEO(BIENIO 2022-2023)													
		Infraestructura Básica				Infraest.Complem.			Servicios Municipales		SUMATORIA	NUM. MANZ.	
		1.25	1.25	1.00	0.25	1.25	0.5	0.5	0.25	0.25			0.5
		Alcant.	Agua Pot.	Energía E.	Alumbrado P.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Aseo calles			Rec.Basura
SH 1	COBERTURA	100.00	98.03	100.00	76.31	89.51	98.00	74.77	7.69	98.00	15.08	75.74	9
	DEFICIT	0.00	1.97	0.00	23.69	10.49	2.00	25.23	92.31	2.00	84.92	24.26	
SH 2	COBERTURA	74.19	74.19	60.00	57.89	81.89	100.00	60.00	20.00	74.05	0.00	60.22	7
	DEFICIT	25.81	25.81	40.00	42.11	18.11	0.00	40.00	80.00	25.95	100.00	39.78	
SH 3	COBERTURA	50.00	50.00	50.00	50.00	68.60	50.00	50.00	0.00	50.00	0.00	41.86	4
	DEFICIT	50.00	50.00	50.00	50.00	31.40	50.00	50.00	100.00	50.00	100.00	58.14	
	P. COBERTURA	74.73	74.07	70.00	61.40	80.00	82.67	61.59	9.23	74.02	5.03	59.27	
	P. DEFICIT	25.27	25.93	30.00	38.60	20.00	17.33	38.41	90.77	25.98	94.97	40.73	

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

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2022-2023
AREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN MIGUEL

Sector Homogéneo	Límite Superior	Valor M2	Límite Inferior	Valor m2	N°. Manzanas
SH 01	10.43	300.00	9.23	265.00	27
SH 02	8.83	200.00	8.14	184.00	93
SH 03	8.14	150.00	7.98	147.00	26
SH 04	7.96	90.00	7.37	83.00	80
SH 05	7.36	75.00	7.21	73.00	15
SH 06	7.19	25.00	6.40	22.00	43
SH 07	6.39	64.00	5.27	53.00	23
SH 08	5.21	35.00	0.32	10.00	41

EJES COMERCIALES

Eje Rojo: \$ 800,00 (Ochocientos dólares)

- La calle Sucre desde su intersección con la calle Padre Salcedo hasta la intersección con la calle Ana Paredes.
- La calle 24 de Mayo desde su intersección con la calle Padre Salcedo hasta la intersección con la calle Ana Paredes.
- La calle Ana Paredes desde su intersección con la calle Sucre hasta la intersección con la calle 24 de Mayo.
- La calle Padre Salcedo desde su intersección con la calle Sucre hasta la intersección con la calle 24 de Mayo.

Eje Azul: \$ 500,00 (Quinientos dólares)

- La calle Sucre desde su intersección con la calle García Moreno hasta la intersección con la calle Padre Salcedo.
- La calle Sucre desde su intersección con la calle Ana Paredes hasta la intersección con la calle Vicente Maldonado.
- La calle 24 de Mayo desde su intersección con la calle García Moreno hasta la intersección con la calle Padre Salcedo.
- La calle 24 de Mayo desde su intersección con la calle Ana Paredes hasta la intersección con la calle Vicente Maldonado.

- La calle Vicente Maldonado desde su intersección con la calle Sucre hasta la intersección con la calle 24 de Mayo.
- La calle Ricardo Garcés desde su intersección con la calle Sucre hasta la intersección con la calle 24 de Mayo.
- La calle Padre Salcedo desde su intersección con la calle 24 de Mayo hasta la intersección con la calle Rocafuerte.

Eje Verde: \$ 350,00 (Trescientos cincuenta dólares)

- La calle García Moreno desde del Puente sobre la Quebrada Compadre Huayco hasta la intersección con la Av. Olmedo.
- La calle Rocafuerte desde su intersección con la calle Padre Salcedo hasta la intersección con la calle García Moreno.
- La calle Padre Salcedo desde su intersección con la calle 24 de Mayo hasta la intersección con la calle Rocafuerte.
- La calle Juan León Mera desde su intersección con la calle Vicente León hasta la intersección con la Av. Olmedo.
- La Av. Olmedo desde su intersección en la calle Juan León Mera hasta la intersección con la calle 9 de Octubre.

Eje Tomate: \$ 100,00 (Cien dólares)

- La Av. Velasco Ibarra desde su intersección con el Puente de la Quebrada Compadre Huayco hasta la intersección con la Av. Yolanda Medina.

EJES

Eje Amarillo \$ 50,00 (Cincuenta dólares)

- Carretera E374 (Anillo Vial) desde su intersección con la calle León Garcés hasta la intersección con la calle Sucre.

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2022-2023 AREA URBANA DE LA PARROQUIA ANTONIO JOSÉ HOLGUÍN

Sector Homogéneo	Límite Superior	Valor M2	Límite Inferior	Valor m2	Nº. Manzanas
SH 01	9.83	45.00	7.81	38.00	11
SH 02	7.80	35.00	5.79	30.00	8
SH 03	5.78	25.00	3.77	18.00	6

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2022-2023 AREA URBANA DE LA PARROQUIA CUSUBAMBA

Sector Homogéneo	Límite Superior	Valor M2	Límite Inferior	Valor m2	Nº. Manzanas
SH 01	10.05	25.00	8.53	21.00	10
SH 02	7.94	20.00	6.23	6.25	10
SH 03	6.07	13.00	4.65	4.65	8
SH 04	4.07	9.00	2.12	2.12	11

EJE COMERCIAL

Eje Rojo: \$ 50,00 (Cincuenta dólares)

- La calle El Calvario desde su intersección con la calle Juan Montalvo hasta la intersección con la calle Vía a Rumiquincha.

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2022-2023
AREA URBANA DE LA PARROQUIA MULALILLO**

VALOR TERRENOS (BIENIO 2022-2023)					
Sector Homogéneo	Límite Superior	Valor M2	Límite Inferior	Valor m2	Nº. Manzanas
SH 01	9.89	75.00	7.81	63.00	5
SH 02	7.81	30.00	5.74	25.00	9
SH 03	5.74	18.00	3.66	12.00	7
SH 04	3.66	12.00	1.58	5.00	8

EJES COMERCIALES

Eje Rojo: \$ 200,00 (Doscientos dólares)

- La calle Padre Salcedo desde su intersección con la calle Buenos Aires hasta la intersección con la calle García Moreno.
- La calle Buenos Aires desde su intersección con la calle Padre Salcedo hasta la intersección con la calle Juan Montalvo.
- La calle Luis A. Martínez desde su intersección con la calle Padre Salcedo hasta la intersección con la calle Juan Montalvo.

Eje Azul: \$ 100,00 (Cien dólares)

- La calle Luis A. Martínez desde su intersección con la calle Padre Salcedo hasta la intersección con la Quebrada Tunduto.

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2022-2023
AREA URBANA DE LA PARROQUIA MULLIQUINDÍL**

Sector Homogéneo	Límite Superior	Valor M2	Límite Inferior	Valor m2	Nº. Manzanas
SH 01	9.61	55	7.91	44	9
SH 02	6.13	35	5.49	31	5
SH 03	4.92	25	3.44	17	9
SH 04	2.84	16	0.66	4	13

VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO AÑO 2022-2023
AREA URBANA DE LA PARROQUIA PANZALEO

Sector Homogéneo	Límite Superior	Valor M2	Límite Inferior	Valor m2	N°. Manzanas
SH 01	35.00	35.00	7.61	26.00	9
SH 02	25.00	25.00	4.34	21.00	7
SH 03	15.00	15.00	0.75	3.00	4

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m2, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	<i>COEFICIENTE</i>
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA <i>AGUA POTABLE</i> <i>ALCANTARILLADO</i> <i>ENERGIA ELECTRICA</i>	1.0 a .88
3.2.- VÍAS <i>ADOQUIN</i> <i>HORMIGON</i> <i>ASFALTO</i> <i>PIEDRA</i> <i>LASTRE</i> <i>TIERRA</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93

<p>ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES</p>	
---	--

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

Las zonas de riesgo afectadas por líneas de alta tensión, poliductos, riberas de ríos y quebradas; los suelos de protección definidas en el plan de ordenamiento territorial; las áreas de terrenos de vocación agrícola que estén en explotación y los predios cuya superficie sea diez veces mayor al lote mínimo del sector, serán valorados, hasta en el 50 % de su valor.

Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

<p>VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL Fa = FACTOR DE AFECTACION S = SUPERFICIE DEL TERRENO</p>

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m² de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN URBANO - RURAL

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos	
No Tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,7708	Madera Común	0,215
Pilotes	1,413	Caña	0,0755
Hierro	1,5772	Madera Fina	1,423
Madera Común	0,7833	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,2327
Caña	0,5572	Tierra	0
Madera Fina	0,53	Mármol	3,8942
Bloque	0,5247	Marmeton (Terrazo)	2,4239
Ladrillo	0,5247	Marmolina	1,3375
Piedra	0,5937	Baldosa Cemento	0,5534
Adobe	0,5247	Baldosa Cerámica	0,8165
Tapial	0,5247	Parquet	1,5742
		Vinyl	0,4045
Vigas y Cadenas		Duela	0,4405
No tiene	0	Tablon / Gress	1,5742
Hormigón Armado	0,5308	Tabla	0,293
Hierro	0,4816	Azulejo	0,6490
Madera Común	0,6298	Cemento Alisado	0,2327
Caña	0,1294		
Madera Fina	0,6170	Revestimiento Interior	
		No tiene	0

Entre Pisos		Madera Común	0,7319
No Tiene	0	Caña	0,3795
Hormigón Armado(Losa)	0,4282	Madera Fina	4,1361
Hierro	0,2854	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4715
Madera Común	0,1744	Tierra	0,2666
Caña	0,0619	Marmol	2,995
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115
Madera y Ladrillo	0,1903	Marmolina	1,235
Bóveda de Ladrillo	0,167	Baldosa Cemento	0,6675
Bóveda de Piedra	0,5392	Baldosa Cerámica	1,224
		Azulejo	1,3592
Paredes		Grafiado	1,262
No tiene	0	Champiado	0,634
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	3,3248
Madera Común	0,7468		
Caña	0,4001	Revestimiento Exterior	
Madera Fina	1,8464	No tiene	0
Bloque	0,9027	Madera Fina	0,9248
Ladrillo	0,8104	Madera Común	0,3387
Piedra	0,7693	Arena-Cemento (Enlucido)	0,2182
Adobe	0,6719	Tierra	0,097
Tapial	0,5130	Marmol	1,3361
Bahareque	0,5622	Marmetón	1,3361
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,3361
		Baldosa Cemento	0,2227
Escalera		Baldosa Cerámica	0,406
No Tiene	0	Grafiado	1,5039
Hormigón Armado	0,0459	Champiado	0,2086
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	1,8707
Hormigón Simple	0,0425	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072
Hierro	0,0397	Cemento Alisado	2,3626
Madera Común	0,0311		
Caña	0,0251	Revestimiento Escalera	
Madera Fina	0,0890	No tiene	0
Ladrillo	0,0200	Madera Común	0,0136
Piedra	0,0274	Caña	0,015
		Madera Fina	0,0672
Cubierta		Arena-Cemento	0,0077
No Tiene	0	Tierra	0,0043
Hormigón Armado (Losa)	2,0827	Marmol	0,0468
Hierro (Vigas)	1,4656	Marmetón	0,0468

Metálicas)			
Estereoestructura	2,6072		Marmolina
Madera Común	0,6163		Baldosa Cemento
Caña	0,2407		Baldosa Cerámica
Madera Fina	1,8513		Grafiado
			Champiado
			Piedra o Ladrillo hornamental

Tumbados	Factor
No tiene	0
Madera Común	0,4893
Caña	0,161
Madera Fina	2,7649
Arena-Cemento	0,3152
Tierra	0,1782
Grafiado	0
Champiado	0,404
Fibro Cemento	0,663
Fibra Sintética	2,4462
Estuco	0,7339

Puertas	Factor
No tiene	0
Madera Común	0,8425
Caña	0,015
Madera Fina	1,4093
Aluminio	1,846
Enrollable	0,9587
Hierro-Madera	0,0335

Cubre Ventanas	Factor
Madera	0,08
Malla	0
No tiene	0
Tol Hierro	1,2972
Hierro	0,2057
Madera Común	0,0968
Caña	0
Madera Fina	0,4546
Aluminio	0,2133

Cubierta	Factor
No Tiene	0
Arena-Cemento	0,3479
Baldosa Cemento	0,6163
Baldosa Cerámica	0,9094
Azulejo	0,649
Fibro Cemento	0,7135
Teja Común	0,8855
Teja Vidriada	1,3885
Zinc	0,4729
Polietileno	0,8165
Domos / Traslúcido	0,8165
Ruberoy	0,8165
Paja-Hojas	0,1319
Cady	0,117
Tejuelo	0,4582

Ventanas	Factor
No tiene	0
Hierro	0,3393
Madera Común	0,5375
Madera Fina	0,393
Aluminio	0,5272
Enrollable	0,237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0,0699

Enrollable	0,6994
Madera Malla	0,021

Closets	Factor
No tiene	0
Madera Común	0,3344
Madera Fina	0,9792
Aluminio	0,5016
Tol Hierro	0,613

Eléctricas	Factor
No tiene	0
Alambre Exterior	3,1725
Tubería Exterior	3,2073
Empotradas	3,2312

Rubro Edificación	Factor
INSTALACIONES	
Sanitarias	
No tiene	0
Pozo Ciego	0,122
Canalización Aguas Servidas	0,2938
Canalización Aguas Lluvias	0,2938
Canalización Combinado	1,0559

Baños	Factor
No tiene	0
Letrina	0,0352
Baño Común	0,0603
Medio Baño	0,0904
Un Baño	0,1105
Dos Baños	0,1608
Tres Baños	0,1808
Cuatro Baños	0,2411
+ de 4 Baños	0,4219

OTRAS INVERSIONES	Factor
SAUNA/TURCO/HIDROMASAJE	
2 personas	0
4 personas	0
6 personas	0
10 personas	0
ASCENSOR	
2 personas	0
4 personas	0
6 personas	0
10 personas	0
ESCALERA ELÉCTRICA	0
30 peldaños	0
60 peldaños	0

AIRE ACONDICIONADO	
1-5 Salidas	0
6-10 Salidas	0
10 o más salidas	0
SISTEMA DE RED DE SEGURIDAD	
Max. Seg.	0
Min. Seg.	0
PISCINAS	
Temperada	0
Fría	250
CERRAMIENTOS	
Bloque	0
Adobe/Tapial	0
Malla	0
Piedra	0
Ladrillo	0
VÍAS Y CAMINOS	
Piedra	0
Asfalto	0
Adoquín	0
Lastre	0
Cemento	0
INSTALACIÓN DEPORTIVA	
Asfalto	0
Adoquín	0
Ladrillo	0
Cemento	0
Césped	0

ALCANTARILLAS	0
CERCAS	0
ESTANQUES RESERVORIOS	330
JARDINES	0
MUROS DE CONTENCIÓN	
PATIOS/TENDALES Césped/Plantas ornamentales	2.50
POZOS DE AGUA PARA RIEGO	0.04
PUENTES Hormigón Hierro Madera	
SISTEMAS DE RIEGO Aspersión Goteo	
INVERNADEROS Hierro Aluminio Madera	

El
aná
lisi
s

para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro**;
2. **Sumatoria de los costos de**

los rubros;

3. **Se determina el valor total de la construcción**. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la

división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,

4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54

25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2

84							
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION**

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2‰) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 29.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano se aplicará la tarifa de *0.5 x 1.000 (CERO PUNTO CINCO POR MIL)* para la Parroquia San Miguel; y del *0.6 x 1.000 (CERO PUNTO SEIS POR MIL)* para las zonas Urbanas de las Parroquias Rurales, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 30.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a 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**, incluidos 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 Art. 505 del COOTAD.

Art. 31.- 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 el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 32.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al 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, gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 33.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de 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 por la Ley.

Art. 34.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 35.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 36.- 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.-) Tenencia*
- 03.-) Descripción del terreno*
- 04.-) Infraestructura y servicios*
- 05.-) Uso y calidad del suelo*
- 06.-) Descripción de las edificaciones*

Art. 37.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- 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, y,
- 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:

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos*: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P – Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SALCEDO

Num	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.10
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.12
4	SECTOR HOMOGÉNEO 3.13

5	SECTOR HOMOGÉNEO 3.16
6	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 3.24
8	SECTOR HOMOGÉNEO 3.25
9	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
10	SECTOR HOMOGÉNEO 3.33
11	SECTOR HOMOGÉNEO 3.4
12	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
13	SECTOR HOMOGÉNEO 3.6
14	SECTOR HOMOGÉNEO 3.7
15	SECTOR HOMOGÉNEO 3.8
16	SECTOR HOMOGÉNEO 4.14
17	SECTOR HOMOGÉNEO 4.17
18	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
19	SECTOR HOMOGÉNEO 4.22
20	SECTOR HOMOGÉNEO 4.26
21	SECTOR HOMOGÉNEO 4.28
22	SECTOR HOMOGÉNEO 4.30
23	SECTOR HOMOGÉNEO 4.31
24	SECTOR HOMOGÉNEO 4.34
25	SECTOR HOMOGÉNEO 4.38
26	SECTOR HOMOGÉNEO 4.41
27	SECTOR HOMOGÉNEO 4.6
28	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
29	SECTOR HOMOGÉNEO 6.11
30	SECTOR HOMOGÉNEO 6.15
31	SECTOR HOMOGÉNEO 6.18
32	SECTOR HOMOGÉNEO 6.18
33	SECTOR HOMOGÉNEO 6.27
34	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
35	SECTOR HOMOGÉNEO 6.5
36	SECTOR HOMOGÉNEO 6.8
37	SECTOR HOMOGÉNEO 6.9
38	SECTOR HOMOGÉNEO 7.29
39	SECTOR HOMOGÉNEO 7.35
40	SECTOR HOMOGÉNEO 7.40
41	SECTOR HOMOGÉNEO 7.7
42	SECTOR HOMOGÉNEO 8.32
43	SECTOR HOMOGÉNEO 8.42

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o 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, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGENEO	CALIDA D DEL SUELO 1	CALIDA D DEL SUELO 2	CALIDA D DEL SUELO 3	CALIDA D DEL SUELO 4	CALID AD DEL SUELO 5	CALID AD DEL SUELO 6	CALIDA D DEL SUELO 7	CALIDA D DEL SUELO 8
SH 3.1	163194	144097	12500 0	105903	86806	67708	48611	29514
SH 3.10	424306	374653	32500 0	275347	225694	176042	126389	76736
SH 3.12	913889	806944	70000 0	593056	486111	379167	272222	165278
SH 3.13	97917	86458	75000	63542	52083	40625	29167	17708
SH 3.16	90083	79542	69000	58458	47917	37375	26833	16292
SH 3.2	237611	209806	18200 0	154194	126389	98583	70778	42972
SH 3.24	95958	84729	73500	62271	51042	39813	28583	17354
SH 3.25	82903	73201	63500	53799	44097	34396	24694	14993
SH 3.3	235000	207500	18000 0	152500	125000	97500	70000	42500
SH 3.33	235000	207500	18000 0	152500	125000	97500	70000	42500
SH 3.4	264706	232353	20000 0	167647	135294	102941	70588	38235
SH 3.5	633194	559097	48500 0	410903	336806	262708	188611	114514
SH 3.6	848611	749306	65000 0	550694	451389	352083	252778	153472
SH 3.7	848611	749306	65000 0	550694	451389	352083	252778	153472
SH 3.8	979167	864583	75000 0	635417	520833	406250	291667	177083
SH 4.14	119426	105451	91475	77500	63525	49549	35574	21598
SH 4.17	73197	64631	56066	47500	38934	30369	21803	13238
SH 4.2	40066	35377	30689	26000	21311	16623	11934	7246
SH 4.22	84754	74836	64918	55000	45082	35164	25246	15328
SH 4.26	50082	44221	38361	32500	26639	20779	14918	9057

SH 4.28	46230	40820	35410	30000	24590	19180	13770	8361
SH 4.30	16334	14423	12511	10600	8689	6777	4866	2954
SH 4.31	13869	12246	10623	9000	7377	5754	4131	2508
SH 4.34	67803	59869	51934	44000	36066	28131	20197	12262
SH 4.38	92459	81639	70820	60000	49180	38361	27541	16721
SH 4.41	80131	70754	61377	52000	42623	33246	23869	14492
SH 4.6	69344	61230	53115	45000	36885	28770	20656	12541
SH 6.1	450000	395500	340000	285000	230000	175000	120000	65000
SH 6.11	36154	31923	27692	23462	19231	15000	10769	6538
SH 6.15	141000	124500	108000	91500	75000	58500	42000	25500
SH 6.18	89179	78744	68308	57872	47436	37000	26564	16128
SH 6.2	192821	170256	147692	125128	102564	80000	57436	34872
SH 6.27	21692	19154	16615	14077	11538	9000	6462	3923
SH 6.3	42179	37244	32308	27372	22436	17500	12564	7628
SH 6.5	60256	53205	46154	39103	32051	25000	17949	10897
SH 6.8	40974	36179	31385	26590	21795	17000	12205	7410
SH 6.9	48205	42564	36923	31282	25641	20000	14359	8718
SH 7.29	62107	54839	47571	40304	33036	25768	18500	11232
SH 7.35	18129	16007	13886	11764	9643	7521	5400	3279
SH 7.40	75871	66993	58114	49236	40357	31479	22600	13721
SH 7.7	70500	62250	54000	45750	37500	29250	21000	12750
SH 8.32	11059	9765	8471	7176	5882	4588	3294	2000
SH 8.42	11059	9765	8471	7176	5882	4588	3294	2000

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores**:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES²

1.- GEOMÉTRICOS: 1.1. FORMA DEL PREDIO REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	COEFICIENTES 1.00 A 0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	1.00 A 0.96
1.3. SUPERFICIE 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	2.26 A 0.65 Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL	1.00 A 0.93

LÍNEA FÉRREA NO TIENE	
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	1.00 A 0.70
5.2- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	1.00 A 0.942

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad, 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.

Así, el valor individual del terreno está dado:

- Por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: ***Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie***; así:

1. Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

2. Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana) ³

Art. 38.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 39.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 40.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 0.6 x 1000 (CERO PUNTO SEIS POR MIL).

Art. 41.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y 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/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a 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 máxima autoridad del área Financiera.** Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Art. 42.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos.

- a) El primero, hasta el primero (1ero.) de marzo; y,
- b) El segundo, hasta el primero (1ero.) de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 43.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado en la Sala de Sesiones del I. Concejo del GAD Municipal del Cantón Salcedo, a los 20 días del mes de diciembre del año 2021.



Firmado electrónicamente por:
**WILLAN POLIVIO
NARANJO TORRES**

MS. WILLAN NARANJO TORRES
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL
DEL CANTÓN SALCEDO



Firmado electrónicamente por:
**NELSON TARQUINO
NARANJO TORRES**

Dr. TARQUINO NARANJO TORRES
SECRETARIO GENERAL DEL I.
CONCEJO MUNICIPAL

CERTIFICACIÓN: Certifico que **LA Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 - 2023**, fue discutida y aprobada por el I. Concejo del GAD Municipal del Cantón Salcedo, en Sesión Extraordinaria de fecha 17 de diciembre del 2021 y Sesión Extraordinaria de fecha 20 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**NELSON TARQUINO
NARANJO TORRES**

Dr. TARQUINO NARANJO TORRES

SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA DEL GAD. MUNICIPAL DEL CANTÓN SALCEDO, a los 22 días del mes de diciembre del año 2021, las 09H00.- VISTOS, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito La **Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023**, a usted señor Alcalde para que dentro del plazo de ocho días sancione o la observe.



Firmado electrónicamente por:
**NELSON TARQUINO
NARANJO TORRES**

Dr. TARQUINO NARANJO TORRES

SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SALCEDO.-En San Miguel del Cantón Salcedo, a los 22 días del mes de diciembre del año 2021, las 10H30, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente

Ordenanza está de acuerdo a la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, ésta Alcaldía sanciona La ***Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023.***

PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.



Firmado electrónicamente por:
**WILLAN POLIVIO
NARANJO TORRES**

MSc. WILLAN NARANJO TORRES

ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SALCEDO

CERTIFICACIÓN: una vez revisado el aplicativo de la Firma electrónica EC, la firma que consta en La ***Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023,*** corresponde al MSc. Willan Naranjo Torres, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Salcedo y la misma está vigente. Salcedo, 22 de diciembre del año 2021.



Firmado electrónicamente por:
**NELSON TARQUINO
NARANJO TORRES**

Dr. TARQUINO NARANJO TORRES

SECRETARIO GENERAL DEL I. CONCEJO MUNICIPAL



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

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.