



**EDICIÓN ESPECIAL**

**Año I - Nº 190**  
**Quito, lunes 30 de diciembre de 2019**  
**Valor: US\$ 3,75 + IVA**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA**  
**DIRECTOR**

Quito:  
 Calle Mañosca 201  
 y Av. 10 de Agosto  
 Telf.: 3941-800  
 Exts.: 2561 - 2551 - 2555

106 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

**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.

**SUMARIO:**

**Págs.**

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS  
 DESCENTRALIZADOS**

**ORDENANZAS MUNICIPALES:**

- **Cantón San Juan Bosco: 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 2020 - 2021 ..... 3**
- **Cantón Pablo Sexto: 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 2020 - 2021 ..... 61**



## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO.

### Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”

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

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 270 íbidem de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República 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 acuerdo al Art. 426 íbidem de la Constitución de la República: “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 íbidem 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, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 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, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria

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

Que el Art. 147 respecto al 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.

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

Que, en aplicación al Art. 492 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

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

Que, en 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, en 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 la municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

Que, los artículos 87 y 88 ibídem de la misma manera facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previsto 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. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

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

Que, en el Art. 481.1 del COOTAD 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. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las Condiciones para determinar el cambio de la clasificación del uso del suelo rural.- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, en el Art. 19 numeral 3 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. 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 Rectoría. La facultad para la detención 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 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de

una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

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

En ejercicio de las de las atribuciones que le confiere el en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

### **Expide:**

**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 2020 -2021.**

## **CAPITULO I**

### **DEFINICIONES**

**Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.** - Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

**Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en

el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Art. 3.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

**Art. 4. JURISDICCION TERRITORIAL.** - Comprende dos momentos:

**a). - LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

**b). - EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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

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

Estas variables expresan La realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

**Art. 5. – SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco.

**Art. 6.-. SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Art. 7. –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. 8. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

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

**Art. 9. - EMISIÓN DE TITULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 10. - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, 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. 11. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

**Art. 12. – NOTIFICACIÓN.** - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

**Art. 14. - SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de 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 rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 15. – DE LOS TRAMITES QUE SE REALIZAN EN AVALUOS Y CATASTROS.** - para realizar los diferentes trámites en la oficina de Avalúos y Catastros deberán cumplir con todos los requisitos solicitados por la jefatura y son los siguientes:

**a. CERTIFICADO DE UBICACIÓN PREDIAL.** - Solicitado por el poseionario del predio con la finalidad de conocer si su predio se encuentra en área urbana o rural. Requisitos:

- Copia de cédula de los propietarios
- 2 Levantamientos planimétrico
- Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios
- Servicio de Avalúos y Catastros

**b. INGRESO AL CATASTRO.** - Procedimiento a realizarse en dos casos:

b.1.- Cuando por primera vez el propietario solicita el ingreso al catastro del bien inmueble, al mismo que se asigna una clave única.

b.2 cuando el propietario del predio realiza un fraccionamiento del área urbana o rural se asigna nuevas claves catastrales a cada uno de los lotes.

**Requisitos:**

- Copia de la escritura debidamente inscrita
- Copia de cédula de los propietarios
- Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios
- Levantamientos planimétrico (impreso y digital en formato. DWG) conforme a formato de anexo
- Ficha catastral urbana / rural
- Servicio de Avalúos y Catastros

**c. ACTUALIZACION DE DATOS.** - La actualización de datos es un proceso importante, en la que se actualiza la situación actual del predio, incluyendo características físicas, construcciones existentes, afecciones, datos del propietario. Requisitos:

- Copia de la escritura debidamente inscrita
- Copia de cédula de los propietarios
- Copia del Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios
- Copia de pago del predio del año en curso
- 2 Levantamientos planimétrico (impreso y digital en formato .dwg) conforme a formato de anexo
- Ficha catastral urbana / rural
- Informe de variación de medidas en caso de haberlas.

**d. CERTIFICADO DE AVALUO.** - Este certificado contiene, el avalúo del bien inmueble, información general de la propiedad, como dirección del predio, nombre y clave catastral. Requisitos:

- Copia de la carta de pago del predio del año en curso
- Copia del Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios
- Copia de la escritura debidamente inscrita en el registro de la propiedad
- Servicio de Avalúos y Catastros

**e. REAVALUO.** Es una revaloración del bien inmueble, solicitud que realiza el propietario siempre y cuando no se encuentra actualizado. Requisitos

- Solicitud dirigida al Sr. Alcalde
- Copia de cédula de los propietarios
- Certificado de ESTAR AL DIA de los propietarios
- Copia de la escritura debidamente inscrita
- Copia de pago del predio del año en curso
- 2 Levantamientos planimétrico (impreso y digital en formato .dwg) conforme a formato de anexo
- Ficha catastral urbana / rural
- Servicio de Avalúos y Catastros
- Servicio de Inspección

**f. CERTIFICADO DE CUMPLIR CON LOS TRAMITES (REGISTRO DE PROPIEDAD).**- es un certificado que se emite en la Jefatura de Avalúos Y catastros para proceder a la inscripción del bien inmueble una vez que hayan cumplido con todos los requisitos requeridos por el GAD Municipal. Requisitos:

- Expediente completo de la Escritura protocolizada
- Servicio de Avalúos y Catastros

El tiempo máximo, para la entrega de trámites será 10 días hábiles contados a partir de la fecha de inspección del predio.

El trámite será personal de la parte interesada, si un tercero solicita realizar algún tipo de trámite deberá entregar un poder notariado, indicando que está habilitado para realizar dicho trámite, en representación del propietario. Salvo las siguientes excepciones: por petición de

un juez, peritos, entidades financieras u otros organismos públicos, previa petición escrita dirigida al alcalde.

**Art. 16. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.** - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 17. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

**Art. 18. IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.** - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 19. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD;

1. - El impuesto a los predios urbanos

2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata

**Art. 20. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -**

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

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON**  
**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BIENIO 2020-2021**

HOMOGE	COBERT.	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		TOTAL	MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Electricidad	Red Vial	Red Telef	Acera	seo Calle	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	97,72	97,72	98,48	98,48	97,72	88,63	94,69	96,96	96,30	33
	DEFICIT	2,28	2,28	1,52	1,52	2,28	11,37	5,31	3,04	3,70	
SH 2	COBERTURA	85	90	100	100	100	100	85	100	95,00	10
	DEFICIT	15	10	0	0	0	0	15	0	5,00	
SH 3	COBERTURA	80	60	80	85	75	55	15	80	66,25	7
	DEFICIT	20	40	20	15	25	45	85	20	33,75	
SH 4	COBERTURA	57,6	47,5	87,5	90,27	51,38	29,16	70,84	82,5	64,59	17
	DEFICIT	42,4	52,5	12,5	9,73	48,62	70,84	29,16	17,5	35,41	
SH 5	COBERTURA	34,37	27,08	100	55,2	15	7	13	31	35,33	22
	DEFICIT	65,63	72,92	0	44,8	85	93	87	69	64,67	
SH 6	COBERTURA	23,86	19,04	100	35,71	14,28	4,76	16,66	34,52	31,10	24
	DEFICIT	76,14	80,96	0	64,29	85,72	95,24	83,34	65,48	68,90	
SH 7	COBERTURA	14,28	11,11	16,66	33,33	2,77	0	0	0	9,77	28
	DEFICIT	85,72	88,89	83,34	66,67	97,23	100	100	100	90,23	
SH 8	COBERTURA	5,26	0	0	8,33	0	0	0	0	1,70	27
	DEFICIT	94,74	100	100	91,67	100	100	100	100	786,41	
	COBERTURA	49,761	44,0563	72,83	63,29	44,519	35,569	36,899	53,1225	50,01	
	DEFICIT	50,239	55,9438	27,17	36,71	55,481	64,431	63,101	46,8775	49,99	168

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. 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 ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

**Anexo 1: plano del valor del suelo**

**Anexo 2: cuadro de valores del suelo**

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO CATASTROBIENIO 2020-2021**

**AREA URBANA DE SAN JUAN BOSCO**

SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No
HOMOGE.	SUP.	VALOR M <sup>2</sup>	INF.	VALOR M <sup>2</sup>	Mz
1	9,79	80	8,88	73	33
2	8,56	70	7,73	63	10
3	7,35	60	6,66	54	7
4	6,29	51	5,25	43	17
5	5,18	42	4,14	34	22
6	4,14	34	3,1	25	24
7	2,85	23	1,97	16	28
8	1,75	14	1,05	6	27

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma,

superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LA TIERRA URBANA QUE SE APLICARÁN PARA EFECTUAR EL AVALÚO CATASTRAL PARA EL BIENIO 2020-2021.**

**TABLA N° 1**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (Tts) (Segundo Orden)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Seco	1
2	Cenagoso	0.9
3	Inundable	0.65
4	Inestable	0.75
5	Suelos No Urbanizables	0.7

**TABLA N°2**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Ttrl)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Plano	1
2	Ondulado	0.92
3	Accidentado	0.7
4	Quebrado	0.7
5	Muy Accidentado	0.5

**TABLA N°3**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Tus)**

USO	NOMBRE	FACTOR
1.1	Sin Edificaciones/Vacante	1.2
1.2	Edific. No Habitada	1.05
1.3	Edific. en Construcción	0.95
1.4	Botadero de Basura de Uso Público	1.25
2.0	Usos no Urbanos. ( agríc,minas,etc.)	1.25
3.0	Industria, Manufactura.,Artesanía	1.15
4.0	Instal. De Infraestructura. (agua y electricidad)	1.05
5.0	Vivienda	0.9
6.0	Comercio	1.1
7.0	Comunicaciones (telefonía, correo aerpostal)	1.05
8.0	Establecimientos Financieros	1.15
9.1	Administración Pública y Defensa	1
9.3	Servicios Sociales y Comunales	1
9.4	Diversión y Esparcimiento (cine, piscina, etc)	1.1
9.5	Servicios Personales(zapatería, mecánica ,etc.)	1.15
9.7	Equipamiento Comunal(parque, mercado, etc)	0.95
10	Otros	1

**TABLA N°3 A**  
**COEFICIENTES DE CORRECIÓN POR USO ESPECIFICO SUELO (Tuse)**

USO	DETALLE USO	NOMBRE	FACTOR
1.1	01	Sin edificación	0.8
1.1	02	Lote baldío	0.8
1.1	03	Lotes vacantes	1.15
1.2	01	Abandonada	0.9
1.2	02	Desalojada	0.9
1.2	03	No habitada	0.9
1.3	01	En construcción	0.94
1.4	01	Botadero de basura	0.96
1.4	02	Botadero de desechos sólidos	0.96
10	01	Usos especiales	1.2
2.0	01	Uso agrícola	1
2.0	02	Mina	2.8
2.0	03	Cultivos	1.1
2.0	04	Bosques	1
2.0	05	Criaderos	1.1
2.0	06	Ganadero	1.3
2.0	07	Avícola	1.3
2.0	08	Piscícola	1.3
3.0	01	Industria	1.9
3.0	02	Manufacturas	1.12
3.0	03	Artesanías	0.9
3.0	04	Ropa textiles y cueros	1.15
3.0	05	Insumos de construcción	1.3
3.0	06	Industria Y productos de la madera	1.4
3.0	07	Industria Metálicas básicas	2
4.0	01	Tanques	1
4.0	02	Otros	1
4.0	03	Plantas eléctricas	0.9
4.0	04	Plantas de agua	9
5.0	01	Vivienda	1.2
5.0	02	Multifamiliar	1.1
5.0	03	Arriendo	1
5.0	04	Sedes Sindicatos organizaciones privados	1
5.0	05	Albergue	1.1
6.0	01	Comercio	1.3
6.0	02	Hoteles y hosterías	1.3
6.0	03	Pensiones y residenciales	1.25
6.0	04	Moteles	1.25
6.0	05	Gasolineras	1.8
6.0	06	Distribuidora de Gas	1.3
6.0	07	Materiales	1.15

6.0	08	Ferreterías	1.3
6.0	09	Abonos, balanceados, semillas	1.15
6.0	10	Alimentos y conservas	1.1
6.0	11	Ensamblajes accesorios	1.1
6.0	12	Restaurante	1.3
6.0	13	Agencias de turismo	1.3
6.0	14	Abarrotes - tiendas	1.3
6.0	15	Venta de muebles y accesorios	1.3
6.0	16	Electrodomésticos ventas	1.3
6.0	17	Vehículos y accesorios	1.4
6.0	18	Papelerías y bazares	1.2
6.0	19	Comercio por mayor	1.5
6.0	20	Comercio	1.3
7.0	01	Teléfonos	1
7.0	02	Correo	1
7.0	03	Aeropuerto	1.8
7.0	04	Central telefónica	1
8.0	01	Bancos	1.8
8.0	02	Cooperativa	1
9.1	01	Municipio	1.6
9.1	02	Salón social	0.9
9.1	03	Mercado público	0.9
9.1	04	Mercado ganado	0.9
9.1	05	camal	0.9
9.1	06	Centro exposiciones	0.9
9.1	05	Camal	0.9
9.1	06	Centro exposiciones	0.9
9.1	07	Gestión	1
9.1	08	Administración pública	0.9
9.3	09	Administración religiosa	1
9.3	10	INFA	0.9
9.3	01	Servicios comunales	0.9
9.3	02	Culturales	1
9.3	03	Museos	0.9
9.3	04	Cultos y afines	0.9
9.3	05	Cementerios	0.9
9.3	06	Socio asistencial	0.9
9.3	07	Centro agrícola	1
9.3	08	Instrucción pública y privada	0.9
9.4	09	Asociaciones comerciales/profesionales	0.9
9.4	10	Otros servicios sociales	0.9
9.4	01	Prostíbulos	1.8
9.4	02	Deportes y recreación	0.9
9.4	03	Estadios	0.9
9.4	05	Coliseos y canchas	0.9
9.4	06	Piscinas y afines	0.9

9.4	07	Galleries	1.2
9.4	08	Juegos bajo techo	1.15
9.4	09	Discotecas, clubes	1.2
9.5	10	Cines, teatros	0.8
9.5	11	Otros servicios diversión	1.1
9.5	01	Garajes y estacionamientos	1
9.5	02	Bares, cantinas, heladerías	1.15
9.5	03	Restaurantes	1.15
9.5	05	Picanterías y otros	1.15
9.5	06	Servicios profesionales	1.15
9.5	07	Mecánica	1.15
9.5	08	Carpintería	1.15
9.5	09	Salones de belleza, masajes	1.15
9.5	10	Boticas y farmacias	1.15
9.5	11	Bazares	1.15
9.5	12	Librerías y papelerías	1.15
9.5	13	Ópticas	1.15
9.5	14	Funerarias	1.15
9.7	15	Servicios de reparación	1
9.5	16	Lavanderías y afines	1
9.7	01	Equipo. Comunal	0.9
9.7	02	Educativos y afines	0.9
9.1	05	Camal	0.9
9.1	06	Centro exposiciones	0.9
9.1	07	Gestión	1
9.1	08	Administración pública	0.9
9.1	09	Administración religiosa	1
9.1	10	INFA	0.9
9.3	01	Servicios comunales	0.9
9.3	02	Culturales	1
9.3	03	Museos	0.9
9.3	04	Cultos y afines	0.9
9.3	05	Cementerios	0.9
9.3	06	Socio asistencial	0.9
9.3	07	Centro agrícola	1
9.3	08	Instrucción pública y privada	0.9
9.3	09	Asociaciones comerciales/profesionales	0.9
9.3	10	Otros servicios sociales	0.9
9.4	01	Prostíbulos	1.8
9.4	02	Deportes y recreación	0.9
9.4	03	Estadios	0.9
9.4	05	Coliseos y canchas	0.9
9.4	06	Piscinas y afines	0.9
9.4	07	Galleries	1.2
9.4	08	Juegos bajo techo	1.15

9.4	09	Discotecas, clubes	1.2
9.4	10	Cines, teatros	0.8
9.4	11	Otros servicios diversión	1.1
9.5	01	Garajes y estacionamientos	1
9.5	02	Bares, cantinas, heladerías	1.15
9.5	03	Restaurantes	1.15
9.5	05	Picanterías y otros	1.15
9.5	06	Servicios profesionales	1.15
9.5	07	Mecánica	1.15
9.5	08	Carpintería	1.15
9.5	09	Salones de belleza, masajes	1.15
9.5	10	Boticas y farmacias	1.15
9.5	11	Bazares	1.15
9.5	12	Librerías y papelerías	1.15
9.5	13	Ópticas	1.15
9.5	14	Funerarias	1.15
9.5	15	Servicios de reparación	1
9.5	16	Lavanderías y afines	1
9.7	01	Equipo. Comunal	0.9
9.7	02	Educativos y afines	0.9
9.7	03	Hospitales y afines	0.9
9.7	04	Parques y plazas	0.8
9.7	05	Áreas verdes	0.8
9.7	06	Bibliotecas	0.8
9.7	07	Casa comunal	0.8
9.7	08	Clínicas	1.7

**TABLA N°5**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE (TacI)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Tierra	0.9
3	Lastre	0.92
4	Adoquín/Adocreto	1
5	Asfalto	0.98
6	Hormigón Hidráulico	1
7	Otro	0.95

**TABLA N°6**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)**

ID	DESDE(M2)	HASTA(M2)	FACTO R
1	0	100	1.1
2	100.01	1000	1
3	1000.01	5000	0.8
4	5000.01	10000	0.7
5	10000	30000	0.6
6	30000	50000	0.5
7	50000	100000	0.4
8	100000	500000	0.3
9	500000	1000000	0.2
10	1000000	1E+12	0.12

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE (Tff)**

Factor Dinámico que se genera el momento del cálculo de avalúo, y que se resumen en el factor Frente-Fondo (Relación de Frente vs el fondo del lote)

RELACIÓN RENTE/FONDO	NUMÉRICA	FACTOR	
1:1	- 1:3	1 a 0.333	1.0
1:4		0.250	0.9925
1:5		0.20	0.9850
1:6		0.1667	0.9775
1:7		0.1429	0.9700
1:8		0.1250	0.9625
1:9		0.1111	0.9550
1:10		0.1000	0.9475
1:11		0.0909	0.9400

**TABLA N°7**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR ACERAS DEL LOTE (Tacl)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene Aceras	0.96
2	Cemento	1
3	Adocreto	1.05
4	Cerámica	1.10
5	Piedra	1
6	Otro Material	1

**TABLA N°8**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (TAag)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.88
2	Llave Pública	0.92
3	Carro Cisterna	0.92
4	Pozo Vertiente	0.89
5	Río Canal	0.9
6	Red Pública Tratada	1
7	Red Pública Entubada	0.98

**TABLA N°9**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tienes	0.73
2	A cielo Abierto	0.7
3	Río o Quebrada	0.7
4	Red Pública	1
5	Pozo Séptico	0.9
6	Otro	0.7

**TABLA N°10**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (TSee)**

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Planta Propia	0.96
3	Red Pública	1

**TABLA N°11**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO PUBLICO (TSalp)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Tiene	1

**TABLA N°12**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA (TSrb)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.96
2	Tiene Permanente	1
3	Tiene Ocasional	0.98

**TABLA N°13**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR IMPLANTACIÓN (Timp)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Continua Sin Retiro	1
2	Continua Con Retiro	1
3	Continua Con portal	1.05
4	AISLADA SIN RETIRO	0.96
5	AISLADA CON RETIRO	0.95
6	Otro	0.93

**TABLA N°14**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (Tlom)**

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	ESQUINERO	1.08
2	INTERMEDIO	1.0
3	Interior	0.5
4	En Callejón	0.75
5	En Cabecera	1.15
6	BIFRONTAL	1.15
7	MANZANERO	1.20

**TABLA N°15**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA (TTop)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Escarpado hacia arriba	0.85
2	Escarpado hacia abajo	0.82
3	Plano	1
4	Sin Información	1

**TABLA N°16**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene transporte Público	0.95
2	Si tiene transporte Público	1

TABLA N°17

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE INTERNET (TSIn)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene Internet	0.95
2	Tiene Internet Público	0.99
3	Tiene Internet Propio	1

TABLA N°18

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFONICO (Tal)

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene red telefónica	0.93
2	Tiene red telefónica	1.00

TABLA N°19

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR BORDILLOS (Tbor)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.9
2	Si Tiene	1.1

TABLA N°20

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICILIARIA (Tal)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

TABLA N°21

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (TRiesgo)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1
2	Zona inundable hasta 50%	0.6
3	Zona Inundable +50%	0.35
4	Falla Geológica Leve	0.65
5	Falla Geológica Moderada	0.4
6	Falla Geológica Grave	0.1

TABLA N°22

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL (TAalp)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

TABLA N° 23

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	A nivel	1
2	Sobre nivel	0.96
3	Bajo nivel	0.91

a.1.-) **CALCULO DEL AVALÚO FINAL DEL TERRENO.** Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente formula:

**Valor\_M2** =  $v_{\text{máximo}} - (((v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia\_total}) * D_{\text{Max}})$  Donde:  
 $v_{\text{máximo}}$ = valor máximo de la manzana

$v_{\text{mínimo}}$ = valor mínimo de la manzana  $D_{\text{max}}$ =distancia al eje de valor mayor  
 $D_{\text{min}}$ =distancia al eje de valor menor  $\text{Distancia\_total}$ = $D_{\text{max}}+D_{\text{min}}$

**ValorBase**=  $\text{Valor\_M2} * \text{AreaTotalPredio}$

**FACTOR GRADO 2:**

$F_{sb2} = (F_{\text{agua}} + F_{\text{alc}} + F_{\text{energ}}) / 3$

$F_{via2} = F_{\text{via}}$

$F_{du2} = (F_{\text{gdu}} + F_{\text{pa}}) / 2$

$F_{us2} = (((F_{\text{us}} + F_{\text{use}}) / 2) * \text{PorcentajeArea})$

**$F2 = (((F_{sb2} + F_{via2} + F_{du2}) / 3) * F_{us2}) * F_{\text{correccionGrado2}}$**

Donde:  $F_{\text{agua}}$  =FactorRedAgua

$F_{\text{alc}}$ =FactorRedAlcantarillado

$F_{\text{energ}}$ =FactorRedEnergiaElectrica

$F_{\text{via}}$ =FactorVia

$F_{\text{gdu}}$ =FactorGradoDesarrolloUrbanistico

$F_{\text{pa}}$ =factorPatrimonio

$F_{\text{us}}$ =FactorUso

$F_{\text{use}}$ =FactorUsoEspecifico

**FACTOR GRADO 3:**

$F_{il3} = (F_{\text{imp}} + F_{\text{loc}}) / 2$

$F_{rel3} = F_{\text{rel}} * \text{PorcentajeArea}$

$F_{tsu3} = F_{\text{tsu}} * \text{PorcentajeArea}$

$F_{cf3} = (F_{\text{top}} + F_{\text{niv}} + F_{\text{rel3}} + F_{\text{tsu3}}) / 34$

Face3=Face

$$F3 = ((F_{il3} + Face3 + F_{bor3}) / 3) * F_{cf3} * F_{correccionGrado3}$$

Donde: Fimp =FactorImplantacion

Floc=FactorLocalizacion

Frel=FactorRelieve

Ftsu=FactorTipoSuelo

Ftop=FactorTopografia

FNiv=Factor Nivel

Face=factorAcera

Fbor=factorBordillo

#### FACTOR GRADO 4:

$$Fmeal4 = (F_{med} + F_{alum} + F_{alcpl}) / 3$$

$$F4 = (((F_{ff} + F_{inter} + F_{meal4}) / 3) * F_{for}) * F_{correccionGrado4}$$

Donde: Fmed =FactorMedidorDomiciliar

Falum=FactorAlumbrado

Fff=FactorFrenteFondo

Ffor=FactorFormaTerreno

Falcpl=FactorAlcantarilladoPluvial

#### FACTOR GRADO 5:

$$F5 = (((F_{rec} + F_{tel} + F_{inter}) / 3) * F_{trans}) * F_{correccionGrado5}$$

Donde: Frec =FactorRecoleccionBasura

Ftel=FactorRedTelefonica

Finter=FactorInternet

Ftrans=FactorTransporte

$$\text{AvaluoTotalTerreno} = [\text{ValorBase} * F2 * F3 * F4 * F5] * F_{Tamano} * F_{Riesgos} * F_{Especiales}$$

(Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula)

**Factor****Factor de Corrección FCorreccion**

si  $(Fr < (1 - Fi))$  on  $(Fr > (1 + Fi))$

Si  $(Fr < (1 - Fi))$

$F_c = (1 - Fi) / Fr$

Caso contrario

$F_c = (1 + Fi) / Fr$

caso contrario

$F_c = 1$

**b.-) Valor de edificaciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, 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. Como información de la propiedad se valorará Otras inversiones como; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. 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 de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

TABLA N° 24

CATÁLOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS DE EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGÚN SU USO

CODIGO MATERIAL	NOMBRE MATERIAL	VALOR	FACTOR VIGAS	FACTOR COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTA	FACTOR ACABADOS	FACTOR PISOS	FACTOR PUERTAS	FACTOR VENTANAS	FACTOR ENLUCIDOS	FACTOR TUMBADOS
01	NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
03	ADOBE	14	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08	1	1	1	1	1
04	ALUMINIO	48.61	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.6	1.44	1	1	1	1	1
05	ASBESTO FIBRO CEMENTO	29.58	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5	1	1	1	1	1
06	BAHAREQUE	22	1.056	1.1088	1.4	1.32	1	1.08	1	1	1	1	1
07	BALDOS	27.28	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.4	1.44	1	1	1	1	1
09	BLOQUE	35	1.056	1.1088	1.5	1.464	1	1.2	1	1	1	1	1
12	CAÑA	7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26	1	1	1	1	1
10	CEMENTO	30	1.056	1.1088	1.38	1.5	1.25	1.32	1	1	1	1	1
13	CERAMICA	33	1.248	1.3104	1.96	1.68	1.5	1.56	1	1	1	1	1
17	HIERRO	40	1.152	1.2096	1.34	1.32	1.4	1.44	1	1	1	1	1
18	HORMIGON ARMADO	65	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44	1	1	1	1	1
20	LADRILLO	40	1.152	1.2096	1.5	1.5	1.25	1.32	1	1	1	1	1
21	MADERA	23	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
22	PAJA PALMA	5	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96	1	1	1	1	1
23	PARQUET	16.7	1.248	1.3104	1.82	1.5	1	1.32	1	1	1	1	1
24	PIEDRA	28	1.152	1.2096	1.75	1.5	1.3	1.32	1	1	1	1	1
27	TEJA	22	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32	1	1	1	1	1
08	TIERRA	10	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08	1	1	1	1	1
29	VINIL	37	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476	1	1	1	1	1
30	YESO	10.72	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344	1	1	1	1	1
31	ZING	13.07	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2	1	1	1	1	1
35	OTRO	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1

28	TEJA VIDRIADA	26.9	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.2	1.56	1	1	1	1	1	1	1	1
38	Plycent	15.35	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.3	1.56	1	1	1	1	1	1	1	1
39	MADERA FINA	34	1.248	1.3104	1.89	1.62	1.4	1.4	1.62	1	1	1	1	1	1	1	1
26	TEJA COMUN	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2	1.2	1	1	1	1	1	1	1	1
25	TAPIAL	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1	1.32	1	1	1	1	1	1	1	1
40	MARMOL	55	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.6	1.716	1	1	1	1	1	1	1	1
41	DUELA	17	1.056	1.1088	1.75	1.5	1.2	1.2	1.5	1	1	1	1	1	1	1	1
42	TABLA	10	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1	1.2	1	1	1	1	1	1	1	1
43	HIERRO-MADERA	28	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.2	1.5	1	1	1	1	1	1	1	1
44	ENROLLABLE	34	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1	1.38	1	1	1	1	1	1	1	1
45	MADERA MALLA	24	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.1	1.26	1	1	1	1	1	1	1	1
46	ARENAMIENTO	20	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.1	1.32	1	1	1	1	1	1	1	1
47	AZULEJO	33	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.3	1.464	1	1	1	1	1	1	1	1
48	CHAMPEADO	17	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1	1.2	1	1	1	1	1	1	1	1
15	FIBRA	85	1.92	2.016	2.8	2.4	2	2	1.848	1	1	1	1	1	1	1	1
49	TEJUELO	19	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.1	1.44	1	1	1	1	1	1	1	1
19	HORMIGON SIMPLE	60	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.2	1.2	1.2	1	1	1	1	1	1	1	1
50	ETERNIT	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.1	1.32	1	1	1	1	1	1	1	1

**b.1.-) COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.** - Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón San Juan Bosco, son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

TABLAS N°25

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Corrección 1: Instalaciones Sanitarias

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.4
02	Pozo ciego	0.55
03	Aguas servidas	0.8
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red Combinada	1

Corrección 2: Nro. de baños

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene baños	0.7
02	Tiene 1 baños	0.92
03	Tiene 2 baños	1
04	Tien 3 baños	1.1
05	Tiene 4 baños	1.2
06	Tiene más de 4 baños	1.3
07	Medio baño	0.8
08	Letrina	0.93
09	Común	0.9

Corrección 3: Instalaciones Especiales

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna turca	1.4
05	Barbacoa	1.2
06	Cancha de fútbol pequeña (cesped)	3.2
07	Cancha de tenis	2.4
08	Cancha de voleibol	2
09	otro	2

Corrección 4: Instalaciones Eléctricas

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.8
02	Alambre exterior	0.93
03	Tubería exterior	0.96
04	Empotrados	1

Corrección 5: Factor Habitabilidad

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No habitable	0.7
02	Habitable	1

Corrección 6: Factor Porcentaje de construcción

CODIGO	DESDE	HASTA	FACTOR
01	0	15	0.8
02	15	35	0.85
03	35	50	0.9
04	50	80	0.95
05	80	100	1

De estos criterios los coeficientes de corrección serán de inmediato aplicación a cada uno de los pisos de la construcción, pero son coeficientes de segundo grado (tienen menor importancia que los de 1er Grado).

**FACTORES CONSTRUCCIONES DE 1ER GRADO. TABLA N°23**  
**COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)**

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.60
40	50	0.55
Más de 50		0.49

TABLA N°26

COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Bueno	1
2	Regular	0.87
3	Malo	0.60
4	Obsoleto	0.30
5	En construcción	0.0

TABLA N°27

FACTOR TERMINADOS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	De Lujo	1.2
02	Muy Buenos	1.1
03	Normal	1
04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No Tiene	0.5

**b.2.-) CALCULO DEL AVALUO DE LA CONSTRUCCION.** El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

**ValorM2Construccion**=Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura  
**Avalúo Base Construcción** = ( ValorM2Construccion \* AreaPiso);

**Avalúo Piso Construcción** = AvalúoBaseConstrucción \* FactorTerminados \* FactorPorcentajeConstruccion \* FactorHabitabilidad

**Avalúo Final Piso**=(AvaluoPisoConstruccion) \* (((factorAcabados + factorInstalaciones + factorUso) / 3) \* factorEstado) \* depreciación

**Avalúo Total Construcción= Sumatoria de Avalúos de Cada Piso**

**Art. 21. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 22. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de **1.20 x 1000 (1.20\_\_POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 23. –ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

**Art. 24. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.** - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

**Art. 25. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.** - El recargo del dos por mil (2 x 1000) 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 del COOTAD.

**Art. 26. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

**Art. 27. - 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. 28. – ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza.

**Art. 29. - ÉPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun

cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 30. OBJETO DEL IMPUESTO.** - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 31. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

**Art. 32. - EXISTENCIA DEL 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
- 07.-) Gastos e Inversiones

**Art. 33. –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; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.-) Valor de terrenos**

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.

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SAN JUAN BOSCO**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEO 4.1
3	SECTOR HOMOGENEO 5.2
4	SECTOR HOMOGENEO 6.3
5	SECTOR HOMOGENEO 6.4
6	SECTOR HOMOGENEO 7.5

Sobre los sectores homogéneos estructurados 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 determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente; Anexo 3: plano del valor del suelo Rural.

Valores del Suelo rural/Ha				
N°	Sectores Homogéneos	Valor Mínimo ( \$)	Valor Máximo (\$)	Área base
1	SECTOR HOMOGENEO 3.1 Se ubican junto a los caminos, carreteros y muy próximos a los centros poblados y continuos a las áreas urbanas de expansión urbana de las parroquias del cantón., estos sectores cuentan con buena infraestructura vial y servicios básicos	20.000,00	25.000,00	10000 M <sup>2</sup> (Para predios < o = 2.500 m <sup>2</sup> )

2	<b>SECTOR HOMEGENEO 4.1</b> En este sector los precios de la tierra corresponden a los terrenos cuya superficie se encuentran a 200 metros del margen izquierdo y derecho de la troncal amazónica, corresponde a los terrenos pequeños, mayores a 2500 metros cuadrados y que no superan los 30000 m <sup>2</sup> (tres Hectáreas) este sector cuenta con infraestructura vial y servicios básicos	4.200,00	7.350,00	10000 m <sup>2</sup> (para predios desde 2.501 - 30.000,00 m <sup>2</sup> )
3	<b>SECTOR HOMEGENEO 5.2</b> Corresponde a los sectores de Pan de Azúcar, La Democracia, San Juan Bosco, La Victoria y parte de El Progreso	1.260,00	2.100,00	10.000,00 m <sup>2</sup>
4	<b>SECTOR HOMEGENEO 6.3</b> Corresponde a los sectores de El Triunfo, Paxi, La Victoria en la parte alta, El Progreso, Chone, La Libertad, Kalaglás, Sharup, Nuevo Rocafuerte, La Delicia, La Democracia y Garcia Moreno	945,00	1.260,00	10.000,00 m <sup>2</sup>
5	<b>SECTOR HOMEGENEO 6.4</b> Corresponde a las parroquias de Santiago de Pananza y Wacambeis.	945,00	1.260,00	10.000,00 m <sup>2</sup>
6	<b>SECTOR HOMEGENEO 7.5</b> son los suelos más alejados del cantón y corresponde a este sector la parroquia San Carlos de Limón en toda su extensión y terrenos del área de conservación ecológica municipal siete Iglesias	210,00	420,00	10.000,00 m <sup>2</sup>

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural**, 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 a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir 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 MODIFICACION POR INDICADORES. –**

TABLA N° 1

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE DEL LOTE (Ttrf)

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Plano	1
2	Ondulado	0.93
3	Accidentado	0.8
4	Inclinado hasta el 30 %	0.93
5	Inclinado desde el 30 % hasta 70 %	0.70

TABLA N° 2

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO SUELO (Tus)

USO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Cultivos	1.25
2	Cultivos Ciclo Corto - Barbecho	1
3	Cultivos Permanentes	0.95
4	Pastos Artificiales	1
5	Pastos Naturales	1.5
6	Bosque Natural	0.80
7	Plantación Forestal	0.85
8	Chaparro y Otros	0.85
9	Paramo, pajonal	0.8
10	Invernaderos (cultivos)	1.1
11	Lagunas Represas Riego	1
12	Construcción e instalación	1
13	Minería	6
14	Otros (especifique)	1

TABLA N° 3

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE - VIAS (Tacl)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.93
2	Camino Peatonal/Herradura	0.9
3	Carrozable	1
4	Carrozable con Peaje	1

TABLA N° 3.1

## JERARQUIA DE LAS VIAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Primer Orden	1
2	Segundo Orden	0.96
3	Tercer Orden	0.93

TABLA N° 3.2

## CAPA RODADURA DE LAS VIAS

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Tierra	0.93
2	Lastre	0.96
3	Piedra	0.98
4	Asfalto	1
5	Adocreto/H. Armado	1.05

TABLA N° 3.3

## TIPO DE VIA

Código	Nombre	FACTOR
1	No Tiene	0.85
2	Camino Peatonal/Herradura	0.9
3	Carrozable	0.95
4	Carrozable con Peaje	1

TABLA N° 4

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)

Nota: Este factor depende de dos variables: El área del predio (Área) y el valor base del mismo (Valor)

ID	DESDE(M2)	HASTA(M2)	FACTOR
1	0	500	factor = (valor * 1.96) / 1.1
2	500	1000	factor = (valor * 1.73) / 1.1
3	1000	2000	factor = (valor * 1.48) / 1.1
3	2000	2500	factor = (valor * 1.2) / 1.1
4	2500.01	5000	factor = (valor * 1.1) / 1.1
5	5000	10000	factor = (valor * 1) / 1.1
6	10000	50000	factor = (valor * 0.86) / 1.1
7	50000	100000	factor = (valor * 0.79) / 1.1
8	100000	200000	factor = (valor * 0.7) / 1.1
	> 200000		factor = (valor * 0.64) / 1.1

**TABLA N° 5**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR EROSION DEL LOTE (Terl)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	1
2	Baja	0.96
3	Moderada	0.91
4	Alta	0.85

**TABLA N° 6**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA (TAag)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.92
2	Pozo Vertiente	0.95
3	Rio Canal	0.97
4	Red Publica Entubada	0.99
5	Red Publica Trazada	1

**TABLA N° 7**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tienes	0.92
2	A cielo Abierto	0.96
3	Rio o Quebrada	1.1
4	Red Publica	1
5	Pozo Séptico	0.94

**TABLA N° 8**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGIA ELECTRICA (TSee)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.92
2	Planta Propia	0.96
3	Red Publica	1

TABLA N° 9

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RIEGO (TSriep)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.89
2	Tiene Propio	1.05
3	Tiene Comunal	0.95
4	Tiene de Otro lado	0.95

TABLA N° 9.1

## FUENTE DE RIEGO

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Canal	1.05
2	Rio/Quebrada	1
3	Vertiente	0.98
4	Reservorio	1.1
5	Bombas (trae de otro lado)	0.96
6	Otro	0.96

TABLA N° 10

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCION DE BASURA (TSrb)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No Tiene Recolección Basura	0.96
2	Tiene Recolección Permanente	1
3	Tiene Recolección Ocasional	0.98

TABLA N° 11

## COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No tiene transporte Publico	0.95
2	Si tiene transporte Publico	1

**TABLA N° 12**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFONICO (Tal)**

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No Tiene Red Telefónica	0.93
2	Tiene Red Telefónica	1

**TABLA N° 13**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACION DOMICIALIARIA (Tal)**

CÓDIGO	NOMBRE	VALOR
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

**TABLA N° 14**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (TRiesgo)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1
2	Falla Geológica Leve	0.85
3	Falla Geológica Moderada	0.5
4	Falla Geológica Grave	0.1

**TABLA N° 15**

**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DESTINO ECONOMICO (TDEc)**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
01	Agrícola	1
02	Ganadero	1.1
03	Forestal	0.9
04	Industrial	2
05	Minero no metálico	8
06	Minero metálico	12
07	Recreacional	1
08	Habitacional	1.1
09	Comercial	2

10	Agrícola minifundio	1.2
11	Avícola	1.5
12	Agrícola ganadero	1
13	Agrícola forestal	1
14	Ganadero forestal	1
15	Agrícola ganadero forestal	1
16	Educacional	1
17	Religioso	1
18	Salud	1
19	Militar	1
20	Bioacuatico	1
21	Agrícola bioacuatico	1
22	Ganadero bioacuatico	1
23	Forestal bioacuatico	1
24	Agrícola bioacuatico ganadero	1
25	Agrícola bioacuatico forestal	1
26	Ganadero forestal bioacuatico	1
27	Agrícola avícola	1
28	Agrícola ganadero avícola	1
29	Agrícola ganadero avícola	2.2
30	Agrícola industrial	1.6
31	Agrícola ganadero forestal bioacuatico	1
32	Reserva ecologica	0.2

**TABLA N° 16****COEFICIENTES DE CORRECCIÓN ALCANTARILLADO PLUVIAL:**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1

**TABLA N° 17****COEFICIENTES DE CORRECCIÓN FORMA DEL PREDIO:**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	Regular	1
3	Irregular	0.9
4	Muy Irregular	0.8

**TABLA N° 18**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN ALTITUD DEL PREDIO**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	De 0 a 2.800	1
3	De 2801 a 3000	0.9
4	De 3001 a 3499	0.8
5	De 3500 a 4499	0.7
6	Mas de 4500 mts	0.5

**TABLA N° 19**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN APTITUD AGROLOGICA:**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Apto para Agricultura	1.1
2	Más de 50% para Agricultura	0.9
3	Menos del 50% para Agricultura	0.8
4	No apto para agricultura	0.7

**TABLA N° 20**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN ALUMBRADO PUBLICO:**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene	0.97
2	Si tiene	1.1

**TABLA N° 21**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIONES ESPECIALES:**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene	1
2	Si tiene	1.05

**TABLA N° 22**  
**COEFICIENTES DE CORRECCIÓN INTERNET:**

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene Internet	0.98
2	Tiene internet público	1
3	Tiene internet propio	1.05

TABLA N° 23

## COEFICIENTES DE CORRECCION DE ASEO PUBLICO:

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene	0.92
2	Tiene permanente	1.08
3	Tiene ocasional	1.02

TABLA N° 24

## COEFICIENTES DE CORRECCION DE DRENAJE

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene	0.92
2	Tiene permanente	1.08
3	Tiene ocasional	1.02

TABLA N° 25

## COEFICIENTES DE CORRECCION DE MEDIDOR DOMICILIAR

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene	0.95
2	Si tiene	1.05

a.1.-) **CALCULO DEL AVALUO FINAL DEL TERRENO.** Para el cálculo del valor del terreno se usa la siguiente formula:

**Valor\_M2** =  $v_{\text{máximo}} - ((v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia\_total}) * D_{\text{Max}}$   
 Donde:  $v_{\text{máximo}}$ = valor máximo de la manzana

$v_{\text{mínimo}}$ = valor mínimo de la manzana  $D_{\text{max}}$ =distancia al eje de valor mayor  
 $D_{\text{min}}$ =distancia al eje de valor menor  $\text{Distancia\_total}$ = $D_{\text{max}}+D_{\text{min}}$

**ValorBase**=  $\text{Valor\_M2} * \text{AreaTotalPredio}$

**FACTOR GRADO 2:**

$F_{\text{sb2}} = (F_{\text{agua}} + F_{\text{alc}} + F_{\text{energ}}) / 3$

$F_{\text{via2}} = [(F_{\text{via}} + F_{\text{jvia}} + F_{\text{rvia}}) / 3] * F_{\text{correccionGrado2}}$

$F_{\text{riego2}} = [(F_{\text{riego}} + F_{\text{friego}} + F_{\text{lriego}}) / 3] * F_{\text{correccionGrado2}}$

$F_{\text{us2}} = ((F_{\text{us}} + F_{\text{use}}) / 2) * \text{PorcentajeArea}$

**$F_2 = (((F_{\text{sb2}} + F_{\text{via2}} + F_{\text{du2}} + F_{\text{riego2}}) / 4) * F_{\text{us2}}) * F_{\text{correccionGrado2}}$**

Donde: Fagua =FactorRedAgua  
 Falc=FactorRedAlcantarillado  
 Fenerg=FactorRedEnergiaElectrica  
 Fvia=FactorVia  
 Fjvia=FactorJerarquiaVia  
 Frvia=FactorTipoCapaVia  
 Friego=FactorRiego+FactorFuenteRiego+FactorInfraestructuraRiego  
 Fus=FactorUso  
 Fuse=FactorUsoEspecifico

**FACTOR GRADO 3:**

Frel3= Frel\*(PorcentajeArea))  
 Fcf3=(FApAg+Fdre +Ftran)/3)

**F3=[( Fcf3 + Frel3)/2]\* FcorreccionGrado3**

Donde: Frel=FactorRelieve  
 FApAg=FactorAptitudAgricola  
 Fdre=FactorDrenaje  
 Ftran=Factor Transporte Publico

**FACTOR GRADO 4:**

Fmeal4=(Fmed+Falum+Falcpl)/3

**F4=(((Ffor+ Fmeal4)/2)\*FAlt)\* FcorreccionGrado4**

Donde: Fmed =FactorMedidorDomiciliar  
 Falum=FactorAlumbrado  
 Falcpl=FactorAlcantarilladoPluvial

Ffor=FactorForma  
 FAlt=FactorAltitud

**FACTOR GRADO 5:**

**F5=(((Frec+Ftel+Finter+Faseo)/4))\* FcorreccionGrado5**

Donde: Frec =FactorRecoleccionBasura  
 Ftel=FactorRedTelefonica  
 Finter=FactorInternet  
 Faseo=FactorAseoPublico

**AvaluoTotalTerreno = [ValorBase \* F2 \* F3\*F4 \* F5] \* FTamano \* FRiesgos \* FEspeciales\*FAfecciones\*FZonaUrbana\*FactorDestinoEconómico**

**(Nota:** En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula)

**Factor de Corrección F** Correccion si  $(Fr < (1-Fi))$  o  $(Fr > (1+Fi))$

Si  $(Fr < (1-Fi))$   $Fc = (1-i)/Fr$

Caso contrario  $Fc = ((1+Fi)/Fr$

caso contrario

**Fc=1**

**Donde:**

Fr=Factor Resultante de cada Grado

Fi= Factor de Incidencia por cada Grado (Máximos o Mínimos de Peso según Grado  
30%, 20%, etc)

**Fc= Factor de Corrección para cada grado**

**b.-) Valor de edificaciones** (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 20 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

TABLA N°26

CATALOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGÚN SU USO

CODIGO MATERIAL	NOMBRE MATERIAL	VALOR	FACTOER VIGAS	FAVCTO R COLUMNAS	FACTOR PAREDES	FACTOR ENTREPISO	FACTOR CUBIERTAS	FACTOR ACABADOS	FACTOR PISOS	FACTOR PUERTAS	FACTOR VENTANAS	FACTOR ENLUCIDOS	FACTOR TUMBADOS
01	NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
03	ADOBE	14	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08	1	1	1	1	1
04	ALUMINIO	48.61	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.6	1.44	1	1	1	1	1
5	ASBESTO-FIBROCEMENTO	29.58	0.9504	0.9979	1.4	1.2	1	1.5	1	1	1	1	1
06	BAHAREQ UE	22	1.056	1.1088	1.4	1.32	1	1.08	1	1	1	1	1
07	BALDOSA	27.28	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.4	1.44	1	1	1	1	1
09	BLOQUE	35	1.056	1.1088	1.5	1.464	1	1.2	1	1	1	1	1
12	CAÑA	7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26	1	1	1	1	1
10	CEMENTO	30	1.056	1.1088	1.38	1.5	1.25	1.32	1	1	1	1	1
13	CERAMICA	33	1.248	1.3104	1.96	1.68	1.5	1.56	1	1	1	1	1
17	HIERRO	40	1.152	1.2096	1.34	1.32	1.4	1.44	1	1	1	1	1
18	HORMIGO ARMADO	65	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44	1	1	1	1	1
20	LADRILLO	40	1.152	1.2096	1.5	1.5	1.25	1.32	1	1	1	1	1
21	MADERA	23	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2	1	1	1	1	1
22	PAJAPAL MA	5	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96	1	1	1	1	1
23	PARQUET	16.7	1.248	1.3104	1.82	1.5	1	1.32	1	1	1	1	1
24	PIEDRA	28	1.152	1.2096	1.75	1.5	1.3	1.32	1	1	1	1	1
27	TEJA	22	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32	1	1	1	1	1
08	TIERRA	10	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08	1	1	1	1	1
29	VINIL	37	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476	1	1	1	1	1
30	YESO	10.72	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344	1	1	1	1	1
31	ZING	13.07	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2	1	1	1	1	1



**b.1.-) LOS COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA RUSTICA.** - Los coeficientes de corrección a aplicar para el avalúo de las edificaciones en el Cantón San Juan Bosco son los que constan en las tablas que siguen, los mismos que se aplicarán para cada caso específico:

TABLAS N°17

CRITERIOS DE CORRECCIÓN DE LAS EDIFICACIONES

Corrección1: Instalaciones Sanitarias

CODIGO	NOMBRE	VALOR
01	No tiene	0.4
02	Pozo ciego	0.55
03	Aguas servidas	0.8
04	Aguas lluvias	0.9
05	Red combinada	1

Corrección 2: Nro. De baños

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene Baños	0.7
02	Tiene 1 Baños	0.92
03	Tiene 2 Baños	1
04	Tiene 3 Baños	1.1
05	Tiene 4	1.3
06	MAS DE 4	1.5
07	MEDIO BAÑO	0.8
08	LETRINA	0.83
09	COMUN	0.9

Corrección3: Instalaciones Especiales

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Barbacoa	1.2
06	Cancha de futbol pequeña (cesped)	3.2
07	Cancha de tenis	2.4
08	Cancha de voleibol	2
09	otro	2

Corrección4: factor Habitabilidad

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No Habitable	0.7
02	Habitable	1

Corrección5: Instalaciones Electricas

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No Tiene	0.8
02	Alambre Exterior	0.93
03	Tubería Exterior	0.96
04	empotrados	1

Corrección6: Porcentaje de construcción

CODIGO	DESDE	HASTA	FACTOR
01	0	15	0.8
02	15	35	0.85
03	35	50	0.9
04	50	80	0.95
05	80	100	1

De estos criterios los coeficientes de corrección serán de inmediato aplicación a cada uno de los pisos de la construcción, pero son coeficientes de segundo grado (tienen menor importancia que los de 1er Grado).

FACTORES CONSTRUCCIONES DE 1ER GRADO.TABLA N°18COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.6
40	50	0.55
Más de 50		0.49

**TABLA N°19**  
**COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES**

CODIGO	NOMBRE	VALOR
01	BUENO	1
02	REGULAR	0.87
03	MALO	0.6
04	OBSOLETO	0.3
05	EN CONSTRUCCION	0

**TABLA N° 20**  
**COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACION DE LAS EDIFICACIONES**

CODIGO	NOMBRE	VALOR
01	De lujo	1.2
02	Muy Buenos	1
03	Normal	0.9
04	Regular	0.75
05	Malos	0.6
06	No tiene	0.5

**b.2.-) CALCULO DEL AVALUO DE LA CONSTRUCCION.** El avalúo comercial individual de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

**ValorM2Construccion**=Sumatoria de Valor de los materiales que forman la estructura

**Avalúo Base Construcción** = ( ValorM2Construccion \* AreaPiso);

**Avalúo Piso Construcción** = AvalúoBaseConstrucción \* FactorTerminados \* FactorPorcentajeConstruccion \* FactorHabitabilidad

**Avalúo Final Piso**=(AvaluoPisoConstruccion) \* (((factorAcabados + factorInstalaciones + factorUso) / 3) \* factorEstado) \* depreciación

**Avalúo Total Construcción**= Sumatoria de Avalúos de Cada Piso

**Art. 34. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de **1.30 X1000 (1.30 por mil)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 35. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de

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

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. 36.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

**Art. 37. - VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 38.- DEROGATORIA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza queda derogada "La Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2018 y 2019 publicado en el registro oficial Edición Especial N°. 167 del 27 de diciembre del 2017"

Dado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, a los 19 días del mes de diciembre de 2019.



f) Sr. Jhoni Bolívar Chacón Maldonado  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE  
SAN JUAN BOSCO.**




f) Abg. Rosa Romero Benavides.  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**



**CERTIFICO** que la presente 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 2020 -2021, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco en dos sesiones: una Ordinaria realizada el 18 de diciembre del 2019 y una Extraordinaria realizada el 19 de diciembre del 2019.

San Juan Bosco, a los 19 días del mes diciembre de 2019.



f) Abg. Rosa Margarita Romero Benavides  
**SECRETARIA DE CONCEJO.**



**SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO.** - Remítase el original y copias de la presente ordenanza ante el Sr. Alcalde, para su sanción y promulgación.

San Juan Bosco, a los 19 días del mes de diciembre de 2019.



f) Abg. Rosa Margarita Romero Benavides.  
**SECRETARIA DE CONCEJO.**

RAZÓN. - Siendo las 11H30 del 19 de diciembre de 2019 notifiqué con el decreto que antecede al Sr. Jhoni Bolívar Chacón Maldonado, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco - Lo Certifico.



f) Abg. Rosa Margarita Romero Benavides.  
**SECRETARIA DE CONCEJO.**

**LA ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO.**- Por haberse seguido el trámite establecido en el Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y por estar de acuerdo con la Constitución y leyes de la República, 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 2020 -2021**, y ordena su PROMULGACIÓN a través de su publicación en el Registro Oficial y Gaceta Oficial para que surta los efectos legales. Cúmplase.

San Juan Bosco, a los 19 días del mes de diciembre de 2019.



f.) Sr. Jhoni Bolívar Chacón Maldonado.  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO.**

**SECRETARÍA.** - El Sr. Jhoni Bolívar Chacón Maldonado, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Juan Bosco, a los 19 días del mes de diciembre del 2019 a las 16h00 sancionó y ordenó la promulgación 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 2020 -2021**, a través de su publicación en el registro Oficial y Gaceta Oficial.

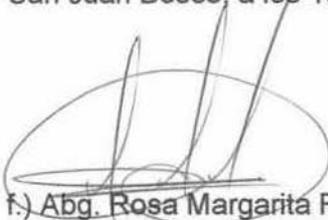
San Juan Bosco, a los 19 días del mes de diciembre de 2019.- Lo certifico.



f.) Abg. Rosa Margarita Romero Benavides.  
**SECRETARIA DE CONCEJO.**

Razón. - Es fiel copia del original.

San Juan Bosco, a los 19 días del mes diciembre de 2019.- Lo certifico.



f.) Abg. Rosa Margarita Romero Benavides.  
**SECRETARIA DE CONCEJO.**

**ANEXO 1  
PLANO DEL VALOR DEL SUELO**

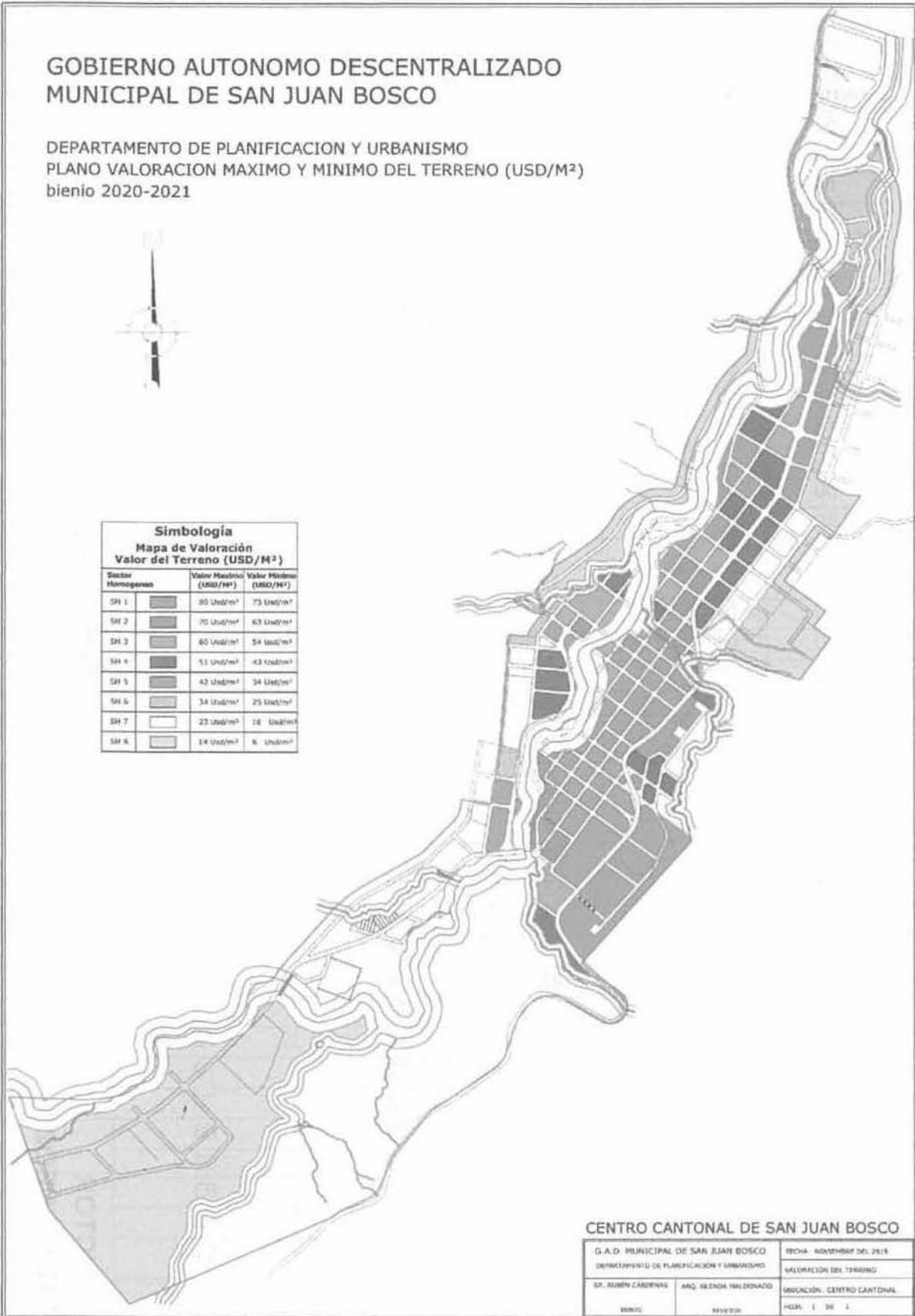
**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO**

DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y URBANISMO  
PLANO VALORACION MAXIMO Y MINIMO DEL TERRENO (USD/M<sup>2</sup>)  
bienio 2020-2021



**Simbología**  
**Mapa de Valoración**  
**Valor del Terreno (USD/M<sup>2</sup>)**

Sector Homogeneo	Valor Máximo (USD/M <sup>2</sup> )	Valor Mínimo (USD/M <sup>2</sup> )
SH 1	80 USD/m <sup>2</sup>	73 USD/m <sup>2</sup>
SH 2	70 USD/m <sup>2</sup>	63 USD/m <sup>2</sup>
SH 3	60 USD/m <sup>2</sup>	54 USD/m <sup>2</sup>
SH 4	51 USD/m <sup>2</sup>	43 USD/m <sup>2</sup>
SH 5	42 USD/m <sup>2</sup>	34 USD/m <sup>2</sup>
SH 6	34 USD/m <sup>2</sup>	25 USD/m <sup>2</sup>
SH 7	23 USD/m <sup>2</sup>	18 USD/m <sup>2</sup>
SH 8	14 USD/m <sup>2</sup>	8 USD/m <sup>2</sup>



**CENTRO CANTONAL DE SAN JUAN BOSCO**

G.A.D. MUNICIPAL DE SAN JUAN BOSCO		FECHA: NOVIEMBRE DEL 2019
DEPARTAMENTO DE PLANIFICACION Y URBANISMO		VALORACION DEL TERRENO
DR. RUBÉN CARDINAL	ARQ. GLENDA MALDONADO	UBICACION: CENTRO CANTONAL
BOBICO	BOBICO	PÁGS. 1 DE 2

## ANEXO 2

## CUADRO DE VALORES DEL SUELO

ESTUDIO DE VALORACION DEL SUELO URBANO						
CUADRO DE VALORES DEL SUELO						
Parroquia	ZONA	SECT.	MANZ	MAXIMO	MINIMO	
50	01	3	7	80	73	SECTOR HOMOGENEEO 1
50	01	3	10	80	73	
50	01	3	11	80	73	
50	01	3	12	80	73	
50	01	3	13	80	73	
50	01	3	16	80	73	
50	01	3	17	80	73	
50	01	3	22	80	73	
50	01	3	23	80	73	
50	01	3	30	80	73	
50	01	3	31	80	73	
50	01	3	33	80	73	
50	01	3	34	80	73	
50	01	3	35	80	73	
50	01	3	41	80	73	
50	01	3	42	80	73	
50	01	3	43	80	73	
50	01	3	47	80	73	
50	01	3	48	80	73	
50	01	3	49	80	73	
50	01	3	52	80	72	
50	01	3	6	80	72	
50	01	3	51	79	72	
50	01	3	5	79	70	
50	01	3	18	76	71	
50	01	3	2	75	73	
50	01	3	3	75	72	
50	01	3	46	74	72	
50	01	3	21	74	73	
50	01	3	32	74	73	
50	01	3	44	74	72	
50	01	02	36	73	72	
50	01	3	53	73	70	
50	01	02	30	70	63	SECTOR HOMOGENEEO2
50	01	02	26	69	62	
50	01	02	38	68	63	
50	01	02	39	68	62	
50	01	02	35	67	62	
50	01	3	45	66	63	
50	01	3	55	66	63	

50	01	02	27	65	62	<b>SECTOR HOMOGENEO 03</b>	
50	01	3	54	64	62		
50	02	02	8	63	60		
50	01	3	8	60	54		
50	01	01	28	59	53		
50	01	02	29	58	52		
50	01	3	19	55	54		
50	01	3	9	55	54		
50	02	02	7	54	51		
50	01	01	21	51	42		
50	01	02	18	51	43	<b>SECTOR HOMOGENEEO 4</b>	
50	01	02	19	51	43		
50	02	02	5	51	40		
50	01	3	1	48	43		
50	02	02	4	48	43		
50	01	01	5	48	42		
50	01	3	56	47	42		
50	01	02	9	46	43		
50	01	01	31	46	43		
50	01	02	15	46	43		
50	01	02	20	46	43		
50	01	02	10	45	42		
50	02	02	17	45	42		
50	01	01	29	44	42		
50	02	02	14	43	43		
50	01	02	4	43	43		
50	01	02	25	43	42		
50	01	02	3	42	33		<b>SECTOR HOMOGENEEO 5</b>
50	01	02	31	42	34		
50	01	3	57	42	33		
50	01	01	20	41	34		
50	02	02	19	41	33		
50	01	02	8	40	34		
50	01	02	16	40	33		
50	01	02	37	40	34		
50	01	3	29	39	32		
50	02	02	9	38	34		
50	01	02	1	38	34		
50	01	01	32	37	34		
50	02	02	27	37	34		
50	01	3	36	37	33		
50	01	02	2	36	33		
50	01	02	17	36	33		
50	01	01	19	35	33		
50	01	01	22	35	33		
50	01	01	30	35	34		

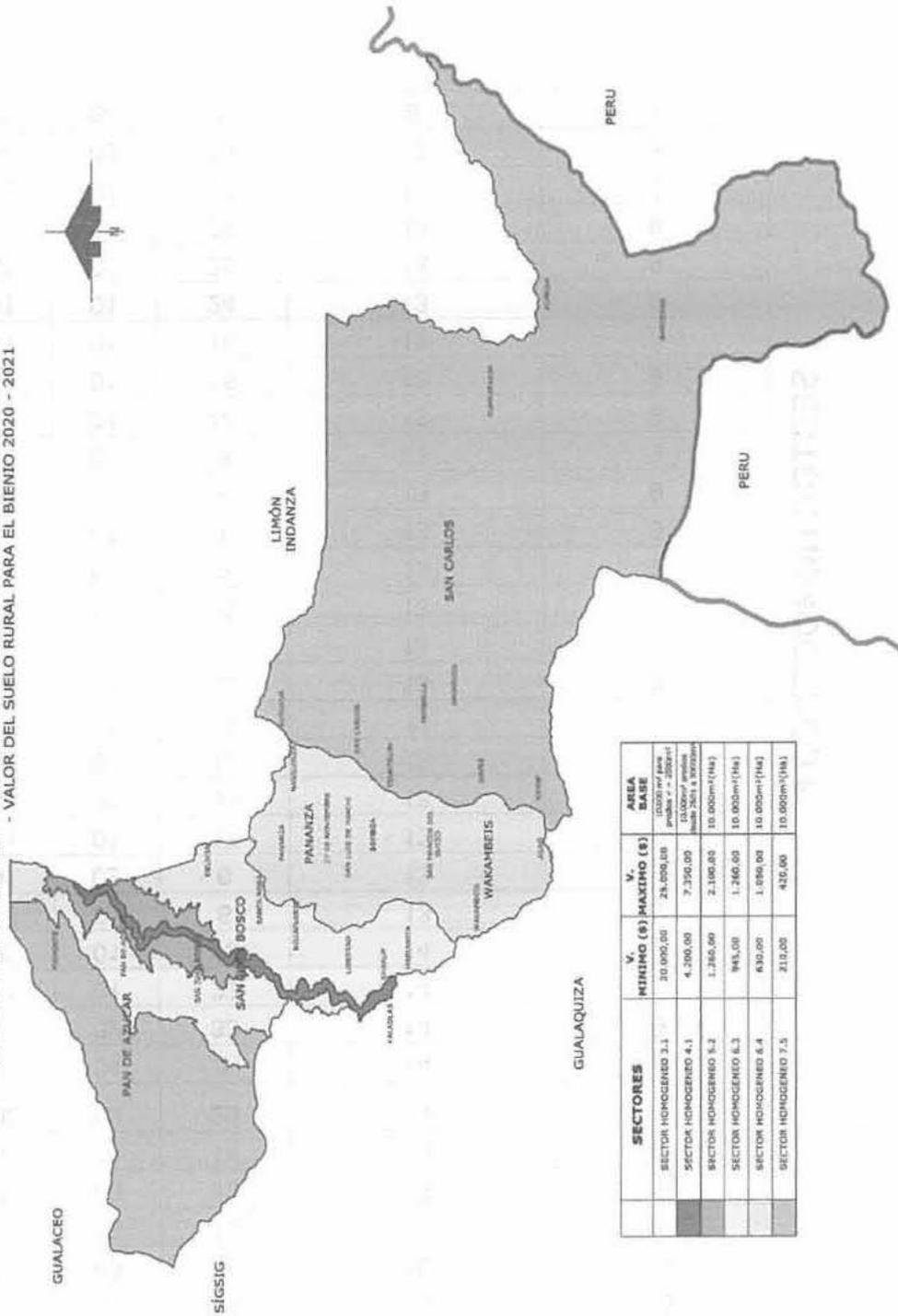
50	01	01	27	34	33	<b>SECTOR HOMOGENEO 6</b>
50	02	03	1	34	34	
50	01	01	18	34	34	
50	02	02	22	34	25	
50	01	02	40	33	25	
50	01	02	28	33	25	
50	01	01	10	33	25	
50	01	01	11	33	25	
50	01	01	12	33	25	
50	01	01	13	33	25	
50	02	01	5	32	25	
50	01	02	7	32	25	
50	02	02	10	32	25	
50	01	3	14	31	25	
50	02	02	28	31	25	
50	01	3	40	31	25	
50	01	3	50	30	25	
50	01	02	34	30	25	
50	02	02	6	29	25	
50	01	3	4	29	25	
50	02	02	21	29	24	
50	01	01	1	26	25	
50	01	01	2	26	25	
50	01	01	3	26	25	
50	01	01	4	26	25	
50	01	3	37	26	25	
50	01	3	28	25	23	
50	02	02	12	23	16	
50	02	02	3	23	16	
50	02	02	11	23	16	
50	01	3	27	22	16	
50	02	02	1	22	16	
50	02	02	2	22	15	
50	02	01	7	21	24	
50	02	02	13	31	17	
50	02	02	15	32	10	
50	02	02	16	20	16	
50	02	02	18	20	16	
50	01	3	38	20	16	
50	01	02	11	20	15	
50	01	3	15	19	16	
50	02	01	1	18	16	
50	02	01	2	18	16	
50	02	01	3	18	16	
50	02	01	4	18	15	
50	01	02	21	17	16	
50	01	02	21	17	16	

**SECTOR HOMOGENEO 7**

50	01	02	14	17	16																									
50	01	02	24	17	16																									
50	01	02	32	17	16																									
50	01	02	5	16	16																									
50	01	3	39	16	16																									
50	02	03	9	16	16																									
50	02	03	10	16	16																									
50	02	03	13	16	16																									
50	02	03	14	16	14																									
50	02	02	26	14	8																									
50	01	04	1	14	8	<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>																								
50	01	02	33	14	9		<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>																							
50	01	01	23	14	9			<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>																						
50	02	01	13	14	9				<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>																					
50	02	01	6	13	9					<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>																				
50	01	02	6	13	9						<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>																			
50	01	01	17	13	9							<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>																		
50	01	01	33	13	9								<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>																	
50	02	01	12	13	8									<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>																
50	01	02	12	13	9										<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>															
50	01	02	13	13	9											<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>														
50	01	02	22	13	9												<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>													
50	01	02	23	13	9													<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>												
50	01	01	6	13	9														<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>											
50	01	01	7	13	9															<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>										
50	01	01	8	13	9																<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>									
50	01	01	9	13	9																	<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>								
50	01	01	14	13	9																		<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>							
50	01	01	15	13	9																			<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>						
50	01	01	16	13	9																				<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>					
50	01	01	24	13	9																					<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>				
50	01	01	25	13	9																						<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>			
50	01	01	26	13	9																							<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>		
50	02	01	11	13	9																								<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>	
50	02	03	15	13	6																									<b>SECTOR HOMOGENEO 8</b>
50	02	04	1	9	1																									

**ANEXO 2  
PLANO DEL VALOR DEL SUELO RURAL**

CANTÓN SAN JUAN BOSCO: - SECTORES HOMOGÉNEOS  
- VALOR DEL SUELO RURAL PARA EL BIENIO 2020 - 2021



SECTORES	V. MÍNIMO (\$)	V. MÁXIMO (\$)	ÁREA BASE
SECTOR HOMOGÉNEO 3.1	30.000,00	24.000,00	10.000m <sup>2</sup> (1Ha)
SECTOR HOMOGÉNEO 4.1	4.200,00	7.350,00	10.000m <sup>2</sup> (1Ha)
SECTOR HOMOGÉNEO 5.1	1.350,00	2.100,00	10.000m <sup>2</sup> (1Ha)
SECTOR HOMOGÉNEO 6.1	945,00	1.260,00	10.000m <sup>2</sup> (1Ha)
SECTOR HOMOGÉNEO 6.4	630,00	1.050,00	10.000m <sup>2</sup> (1Ha)
SECTOR HOMOGÉNEO 7.1	210,00	420,00	10.000m <sup>2</sup> (1Ha)

VALOR DEL SUELO POR PARROQUIAS

PARROQUIA/ZONA/SECTOR/ POLIGONO	EXLENTE	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALOS	MALOS CON PENDIENTES PRONUNCIAD AS	CERROS	PENAS
50.051.001.001	3000	2400	2100	1800	1530	750	600	420
50.051.001.002	2286	1829	1600	1371	1166	571	457	320
50.051.001.003	1714	1371	1200	1029	874	429	343	240
51.051.001.001	2400	1920	1680	1440	1224	600	480	336
52.051.001.001	600	480	420	360	306	150	120	84
53.051.001.001	1800	1440	1260	1080	918	450	360	252
53.051.001.002	1429	1143	1000	857	729	357	286	200
54.051.001.001	1800	1440	1260	1080	918	450	360	252
54.051.001.002	1429	1143	1000	857	729	357	286	200
50.051.001.004	35714	28571	25000	21428	18214	8929	7143	5000
50.051.001.005	10500	8400	7350	6300	5355	2625	2100	1470

PREDIOS  
MENORES  
O IGUAL A  
2500 M2  
PREDIOS  
DE 25001  
A 30000M2



**EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PABLO  
SEXTO**

Considerando:

**Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.”

**Que**, en este Estado de 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 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 de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

**Que**, el Art. 264 numeral 9 ibídem, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para 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 ibídem 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. 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, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corpórea, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Que**, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: 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; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

**Que**, el artículo 139 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**, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

**Que**, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

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

**Que**, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al 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.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen

estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

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

**Que**, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”

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

**Que**, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

**Que**, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

**Que**, el Art.481.1 del COOTAD 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. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

**Que**, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente

expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

**Que**, el artículo 19 numeral 3 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. 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 artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

**Que**, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos,

realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado 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 uso de las atribuciones contempladas en el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Art 57 literal a), y 322 del Código Orgánico de Organización territorial Autonomía y Descentralización COOTAD;**

Expide:

**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 2020 -2021.**

## **CAPITULO I**

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

**Art.1.- OBJETO.** - El objeto de la presente Ordenanza es el de 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 2020 – 2021.

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 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 áreas rurales y la cabecera cantonal, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón PABLO SEXTO.

**Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

**Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y

seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Art. 6. DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

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

a) 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, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su 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, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos

para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, 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, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

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

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente 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 la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios 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.** - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- 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 GAD Municipal del cantón PABLO SEXTO.

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

**Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario"

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 14. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato

al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

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

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

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este

artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**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: primero a intereses, luego al tributo; y, por último a multas y costas.

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

**Art. 19. - SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 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 y la legislación local.

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

**Art. 24. - 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. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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

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

**a) Valor del predio.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

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

Adjunto dos anexos al presente artículo

Cuadro N° 1 CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.- PABLO SEXTO

Cuadro N° 2 CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS.- EL ROSARIO

## Cuadro N° 1

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - PABLO SEXTO													
BIENIO 2020-2021													
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRU. COMPL.			SERVICIOS MUNICIPALES		TOTAL	
		RED DE ALCANT.	AGUA P.	E. ELECT.	ALUMB.	RED VIAL URBANA	AC. Y BOR.	R. TELEF.	REC. BAS.	ASEO CALLES			
SH 01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	91.89	80.38	100.00	100.00	100.00	28.57	88.98	
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	8.11	19.62	0.00	0.00	0.00	71.43	11.02	
SH 02	COBERTURA	97.24	84.62	86.11	90.44	56.36	30.07	71.78	94.00	94.00	0.00	67.85	
	DEFICIT	2.76	15.38	13.89	9.56	43.64	69.93	28.22	6.00	6.00	100.00	32.15	
SH 03	COBERTURA	93.73	71.80	46.68	47.70	35.73	2.33	15.25	73.67	73.67	0.00	42.99	
	DEFIT	6.27	28.20	53.32	52.30	64.27	97.67	84.75	26.33	26.33	100.00	57.01	
SH 04	COBERTURA	41.28	47.60	27.50	13.20	23.60	0.00	2.40	28.80	28.80	0.00	20.49	
	DEFICIT	58.72	52.40	72.50	86.80	76.40	100.00	97.60	71.20	71.20	100.00	79.51	
SH 05	COBERTURA	7.40	5.80	5.32	1.02	20.56	0.00	0.00	8.26	8.26	0.00	5.37	
	DEFICIT	92.60	94.20	94.68	98.98	79.44	100.00	100.00	91.74	91.74	100.00	94.63	
CIUDAD	COBERTURA	67.93	61.96	53.12	50.47	45.63	22.56	37.89	60.95	60.95	5.71	45.14	
	DEFICIT	32.07	38.04	46.88	49.53	54.37	77.44	62.11	39.05	39.05	94.29	54.86	

Cuadro N° 2

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - EL ROSARIO													
BIENIO 2020-2021													
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRU. COMPL.			SERVICIOS MUNICIPAL		TOTAL	
		RED DE ALCANT.	AGUA P.	E. ELECT.	ALUMB.	RED VIAL URBANA	AC. Y BOR.	R. TELEF.	REC.BAS.	ASEO CALLES			
SH 01	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	23.00	100.00	16.67	100.00	100.00	100.00	24.67	73.82	
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	77.00	0.00	83.33	0.00	0.00	0.00	75.33	26.18	
SH 02	COBERTURA	100.00	59.52	90.00	16.80	100.00	0.00	92.20	100.00	100.00	0.00	62.06	
	DEFICIT	0.00	40.48	10.00	83.20	0.00	100.00	7.80	0.00	0.00	100.00	37.94	
SH 03	COBERTURA	80.00	49.92	47.50	9.10	97.42	0.00	52.20	74.80	25.20	0.00	45.66	
	DEFIT	20.00	50.08	52.50	90.90	2.58	100.00	47.80	25.20	100.00	100.00	54.34	
SH 04	COBERTURA	69.88	51.53	39.29	4.29	96.31	0.00	35.14	60.29	60.29	0.00	39.64	
	DEFICIT	30.12	48.47	60.71	95.71	3.69	100.00	64.86	39.71	39.71	100.00	60.36	
SH 05	COBERTURA	21.26	28.57	10.71	0.00	88.94	0.00	3.43	17.14	17.14	0.00	18.89	
	DEFICIT	78.74	71.43	89.29	100.00	11.06	100.00	96.57	82.86	82.86	100.00	81.11	
CIUDAD	COBERTURA	74.23	57.91	57.50	10.64	96.53	3.33	56.59	70.45	70.45	4.93	48.01	
	DEFICIT	25.77	42.09	42.50	89.36	3.47	96.67	43.41	29.55	29.55	95.07	51.99	

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, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

VALOR DE TERRENOS CATASTRO					
AREA URBANA – PABLO SEXTO					
SECTOR HOMOGENEO	LIMIT. SUP.	VALOR M2	LIMIT. INF.	VALOR M2	NRO. MZ
01	13	25	9.64	19	7
02	9.19	18	6.39	12	18
03	6.38	12	4.06	7	24
04	3.64	7	2.37	4	20
05	1.73	3	0.67	1	47

VALOR DE TERRENOS CATASTRO					
AREA URBANA - EL ROSARIO					
SECTOR HOMOGENEO	LIMIT. SUP.	VALOR M2	LIMIT. INF.	VALOR M2	NRO. MZ

01	8.06	8	7.85	8	13
02	7.44	6	5.37	6	5
03	4.19	4	2.44	4	13
04	1.79	1	1.39	1	23

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

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

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTA/FONDO	1.0 a 0.94
1.2.-FORMA	1.0 a 0.94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a 0.95
2.- TOPOGRAFICOS	COEFICIENTE
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95

2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a 0.95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a 0.88
3.2.-VIAS ADOQUIN, HORMIGON, ASFALTO, PIEDRA, LASTRE, TIERRA  HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a 0.88
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA  ACERAS, BORDILLOS, TELÉFONO, RECOLECCIÓN DE BASURA, ASEO DE CALLES	1.0 a 0.93

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

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

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

#### **b.-) Valor de edificaciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; solo como información, estos datos no adicionan valor, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición	Valor						
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Pisos</b>		<b>Tumbados</b>		<b>Sanitarios</b>	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040	<b>Baños</b>	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	<b>Cubierta</b>		Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
<b>Vigas y Cadenas</b>		Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	<b>Revestimiento Interior</b>		Poliuretano		<b>Eléctricas</b>	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberoy		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
<b>Entre Pisos</b>		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Mármol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	<b>Puertas</b>			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
		<b>Exterior</b>		Madera Fina	1,2700		
<b>Paredes</b>		No tiene	0,0000	Aluminio	1,6620		
No tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,1970	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Tierra	0,0870	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Común	0,6730	Mármol	0,9991	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3600	Marmetón	0,7020	Tol Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,6650	Marmolina	0,4091				
Bloque	0,8140	Baldosa Cemento	0,2227	<b>Ventanas</b>			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cerámica	0,4060	No tiene	0,0000		
Piedra	0,6930	Grafiado	0,3790	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,6050	Champiado	0,2086	Madera Fina	0,3530		
Tapial	0,5130			Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,4130	<b>Escalera</b>		Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	No tiene	0,0000	Hierro	0,3050		
		Madera Común	0,0300	Madera Malla	0,0630		
<b>Escalera</b>		Caña	0,0150				
No Tiene	0,0000	Madera Fina	0,1490	<b>Cubre Ventanas</b>			
Hormigón Armado	0,1010	Arena-Cemento	0,0170	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Mármol	0,1030	Hierro	0,1850		
Hormigón Simple	0,0940	Marmetón	0,0601	Madera Común	0,0870		
Hierro	0,0880	Marmolina	0,0402	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Baldosa Cemento	0,0310	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cerámica	0,0623	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,0890	Grafiado	0,0000	Enrollable	0,6290		
Ladrillo	0,0440	Champiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600						
		<b>Closets</b>					
<b>Cubierta</b>		No tiene	0,0000				
Hormigón Armado	1,8600	Madera Común	0,3010				
Hierro	1,3090	Madera Fina	0,8820				
Estereoestructura	7,9540	Aluminio	0,1920				

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizará mediante 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, da como resultado el costo por rubro.
- 2.- Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.
- 3.- Se determina la incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, efectuándose mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros multiplicado por cien.

Valores que serán asumidos en el cálculo de reposición por metro cuadrado.

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalos 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 de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

### Factores de Depreciación de Edificación

#### Urbano – Rural

Años	Hor migón	Hier ro	Mad era fina	Mad era Com ún	bloq ue Ladr illo	Bah areq ue	adob e/Ta pial
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-	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34

38							
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 de la edificación se aplicará 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.

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0.84	0
03-abr	1	0.84	0
05-jun	1	0.81	0
07-ago	1	0.78	0
09-oct	1	0.75	0
11-dic	1	0.72	0
13-14	1	0.7	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	0.5	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	0.4	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	0.3	0
85-88	1	0.3	0
89 o más	1	0.29	0

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

**Art. 27. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando de 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.** - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El 1°/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

b) El 2°/oo (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración mediante Ordenanza de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra **a)**.

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

**Art. 29. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.** - Es el recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que

se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

**Art. 30. - DETERMINACION 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 1.30‰ (UNO PUNTO TREINTA POR MIL).

**Art. 31. - LIQUIDACION ACUMULADA.** - Cuando un propietario 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, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art 505 del COOTAD.

**Art. 32. – ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección de las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD 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 lo que establece el Art. 506 del COOTAD en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

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

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

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

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

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos 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 el de generar un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 36. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDA RURAL.** - Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural

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

**Art. 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 elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.-) Valor de terrenos**

a) Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 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 del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de suelos definidas por 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N (Nitrógeno).P (Fosforo).K (Potasio)

PH Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas ( Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

El plano sectorizado cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionando 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 DE PABLO SEXTO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.12
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 7.1
7	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
8	SECTOR HOMOGÉNEO 4.13
9	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
10	SECTOR HOMOGÉNEO 4.14
11	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2

12	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
13	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4
14	SECTOR HOMOGÉNEO 4.5
15	SECTOR HOMOGÉNEO 7.2

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. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DELSUELO 7	CALIDAD DELSUELO 8
SH 4.1	3081.97	2721.31	2360.66	2000.00	1639.34	1278.69	918.03	557.38
SH 4.2	1540.48	1360.66	<b>1180.33</b>	1000.00	819.67	639.34	549.02	279.69
SH 4.11	64721.31	57147.54	49573.77	42000.00	34426.23	26852.46	19278.69	11704.92
SH 4.12	15409.84	13606.56	11803.28	10000.00	8196.72	6393.44	6393.44	4590.16
SH 5.3	470.00	415.00	360.00	305.00	250.00	195.00	140.00	85.00
SH 7.1	134.29	118.57	<b>102.86</b>	87.14	71.43	55.71	40.00	24.29
SH 4.3	1113.28	972.66	855.47	750.00	562.50	410.16	328.13	199.22
SH 4.13	4622.95	4081.97	3540.98	3000.00	2459.02	1918.03	1377.05	836.07
SH 5.1	658.00	581.00	504.00	427.00	350.00	273.00	196.00	119.00
SH 4.14	2003.28	1768.85	<b>1534.43</b>	1300.00	1065.57	831.15	596.72	362.30
SH 5.2	940.00	830.00	720.00	610.00	500.00	390.00	280.00	170.00
SH 5.4	188.00	166.00	144.00	122.00	100.00	78.00	56.00	34.00

SH 4.4	1309.84	1156.56	1003.28	850.00	696.72	543.44	390.16	236.89
SH 4.5	539.34	476.23	413.11	350.00	286.89	223.77	160.66	97.54
SH 7.2	3.36	2.96	2.57	2.18	1.79	1.39	1.00	0.61

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 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 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. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

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

**1.- GEOMÉTRICOS:**

**1.1. FORMA DEL PREDIO** 1.00 A 0.98

- REGULAR
- IRREGULAR
- MUY IRREGULAR

**1.2. POBLACIONES CERCANAS** 1.00 A 0.96

- CAPITAL PROVINCIAL
- CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL  
ASENTAMIENTO URBANOS

## 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	500.0000
+ de 500.0001	

Los factores de 2.26 A 0.65 son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

## 2.- TOPOGRÁFICOS

## 1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

<b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
PERMANENTE	
PARCIAL	
OCASIONAL	
<b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>	<b>1.00 A 0.93</b>
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
LÍNEA FÉRREA	
NO TIENE	
<b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b>	
<b>5.1.- TIPO DE RIESGOS</b>	<b>1.00 A 0.70</b>
DESLAVES	
HUNDIMIENTOS	
VOLCÁNICO	
CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	
VIENTOS	
NINGUNA	
<b>5.2- EROSIÓN</b>	<b>0.985 A 0.96</b>
LEVE	
MODERADA	
SEVERA	

**5.3.- DRENAJE** **1.00 A 0.96**

EXCESIVO

MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

**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.

Por lo que 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 aplicará 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 HOMOGENEO

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.

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

**Art. 41. – VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.** - 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, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 42. - DETERMINACION 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 **0.72‰** (cero punto setenta y dos por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 43. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera. 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 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.

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

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.

#### DISPOSICION FINAL

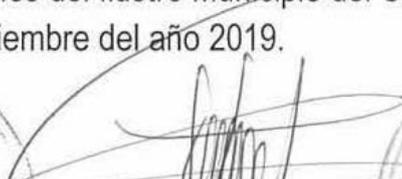
**Art. 45. - VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

#### DISPOSICION DEROGATORIA

**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.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Ilustre Municipio del Cantón de Pablo Sexto, a los 19 días del mes de diciembre del año 2019.

  
MgS. Lenin Verdugo G.  
ALCALDE DE PABLO SEXTO

  
Ab. Esthela Peláez  
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

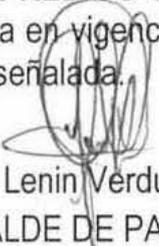
**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON PABLO SEXTO.-** Que la ordenanza que **REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS**

**URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 -2021.** Fue conocida, discutida y aprobada en las sesiones extraordinarias de los días 18 y 19 de diciembre de 2019; y con fundamento en lo que manda el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite por esta Secretaría una vez aprobada esta ordenanza para que el señor Alcalde la sancione u observe. **LO CERTIFICO.-**

  
Ab. Esthela Peláez  
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO



**ALCALDIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PABLO SEXTO.-** Pablo Sexto, a 19 días del mes de Diciembre del 2019, a las 15H00, recibido **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 -2021**, una vez revisado la misma, expresamente sanciono **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 -2021**, para su puesta en vigencia y aplicación en la ciudad y Cantón pablo Sexto, en la fecha y hora señalada.

  
MgS. Lenin Verdugo G.  
ALCALDE DE PABLO SEXTO



**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PABLO SEXTO.-** Sancionó y firmo **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 - 2021**, el señor Magister Wilmer Lenin Verdugo González, Alcalde del Gobierno Municipal del cantón Pablo Sexto, a los 19 días del mes de Diciembre de 2019.

  
Ab. Esthela Peláez  
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

