

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Pueblo Viejo: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023 .....** 2
- **Cantón Puyango: Que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2022 - 2023 ...** 32
- **Cantón Quijos: Sustitutiva municipal que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2022 - 2023 .....** 59

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN  
SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO**

**CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República determina que: "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico.";

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador 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.";

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

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador 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 artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador establece, que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, el artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador determina, que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al

hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 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; mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; y, elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, de conformidad con el artículo 426 de la Constitución de la República del Ecuador: "Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.";

Que, el artículo 599 del Código Civil señala, que el dominio que se llama también propiedad, 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; y que, la propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

Que, el artículo 715 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; y que, 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: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone, que al Concejo Municipal le corresponde: a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; b) Regular mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece, que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley; y que, es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el artículo 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, 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 a una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho, y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riego, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales 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, el segundo inciso del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece, que si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales; y que, los

bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en dicho Código;

Que, el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina 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; y que, este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble, y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios;

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio; para cuyo efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la actualización del avalúo;

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

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

Que, el artículo 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en dicho Código;

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece, 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; y que, 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, para dar cumplimiento a las normas legales antes citadas, es indispensable establecer los planos del valor de la tierra en las zonas urbanas y rurales, los factores de aumento y reducción del valor del suelo, y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuarán los avalúos de los predios que registrarán para el bienio 2022-2023;

En uso de las facultades que le confiere la Constitución de la República del Ecuador; el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás leyes conexas y vigentes.

Expide la siguiente:

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS  
PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,  
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS  
URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 - 2023 EN EL  
CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO.**

**CAPITULO I  
OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**ARTÍCULO 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 2022 - 2023.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del cantón San Francisco de Pueblo Viejo, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**ARTÍCULO 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN:** La presente normativa se aplicará en toda la jurisdicción de la parroquia urbana Pueblo Viejo, cabecera cantonal del mismo nombre, y de las parroquias rurales San Juan de Juana de Oro y Puerto Pechiche, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón San Francisco de Pueblo Viejo.

**ARTÍCULO 3.- CLASES DE BIENES:** son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados municipales aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes de dominio privado y bienes de dominio público. Estos últimos se subdividen en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**ARTÍCULO 4.- 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.

**ARTÍCULO 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO:** El Sistema Catastral 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.

**ARTÍCULO 6.- 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 aquel 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.

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

#### **7.1. CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el

momento de su inscripción en el padrón catastral por la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Pueloviejo.

La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio. La Unidad de Avalúos y Catastros administra la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador, compuesto por seis dígitos numéricos: dos para la identificación CANTONAL; dos para la identificación PARROQUIAL URBANA o RURAL. Para la parroquia urbana Pueloviejo el código establecido es el 50; el código para la parroquia rural San Juan es 51; y, para la parroquia rural Puerto Pechiche es 52.

En el caso de un territorio que corresponda tanto al área urbana como área rural, la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a esta zona, será a partir de 01; y, del territorio restante que no es urbano, tendrá el código rural 51 ó 52, según corresponda.

El código territorial local está compuesto por DOCE dígitos numéricos: dos para identificación de ZONA; dos para identificación de SECTOR; dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (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).

## **7.2. 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 lo cual 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:

- a) Identificación del predio.
- b) Tenencia del predio.
- c) Descripción física del terreno.

- d) Infraestructura y servicios.
- e) Uso de suelo del predio.
- f) 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.

**ARTÍCULO 8.- CATASTRO Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD:** De conformidad con la Constitución de la República del Ecuador, 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 sólo propiedad inmueble, y en el área rural la propiedad y la posesión; por lo que, la relación entre Registro de la Propiedad y los gobiernos municipales se da en la acción de constituir dominio o propiedad cuando se realiza la inscripción en el respectivo Registro de la Propiedad.

## **CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS**

**ARTÍCULO 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD:** Para establecer el valor de la propiedad se considerarán 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.

**ARTÍCULO 10.- NOTIFICACIÓN:** Para este efecto, la Dirección de Gestión Financiera notificará a los propietarios, de conformidad a los artículos 85, 108 y

los correspondientes al capítulo V, Título I 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.

**ARTÍCULO 11.- SUJETO ACTIVO:** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo.

**ARTÍCULO 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 yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón San Francisco de Pueblo Viejo.

**ARTÍCULO 13.- RECLAMOS Y RECURSOS:** Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con lo dispuesto en el capítulo I, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario.

### **CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**ARTÍCULO 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES:** Determinada la base imponible se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas constitucionalmente y por Ley para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud por parte del contribuyente correspondiéndole resolver sobre su aplicación al responsable de la Dirección de Gestión Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo.

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

momento de legalizar la emisión del primer año del bienio. Se ingresará ese dato al sistema y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentarse hasta el 30 de noviembre.

**ARTÍCULO 15.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS:** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos Municipal del Cantón San Francisco de Puebloviejo, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido.

Se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

**ARTÍCULO 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO:** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la dirección de gestión financiera municipal ordenará a la Unidad 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 de Gestión Financiera), registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente sobre esta obligación.

Los títulos de créditos contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 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.

**ARTÍCULO 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS:** Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS:** La Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Pueblo Viejo, 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 presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**ARTÍCULO 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 del Ecuador, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

#### **CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

**ARTÍCULO 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 San Francisco de Pueblo Viejo, determinadas de conformidad con la ley y la legislación local.

**ARTÍCULO 23.- SUJETO ACTIVO Y SUJETOS PASIVOS:** El sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de

Pueblviejo en la forma establecida en la ley; y, son sujetos pasivos los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual.

**ARTÍCULO 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:

- a) Identificación predial.
- b) Tenencia.
- c) Descripción del terreno.
- d) Infraestructura y servicios.
- e) Uso y calidad del suelo.
- f) Descripción de las edificaciones.

**ARTÍCULO 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS:** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los artículos del 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y la Ley de Defensa contra Incendios:

- a) Impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- c) Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
- d) Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos.

**ARTÍCULO 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA:** Para el establecimiento del valor de la propiedad urbana se considerarán los siguientes factores:

- a) **EL VALOR DEL PREDIO:** para la aplicación de la presente ordenanza se duplicarán los valores actuales del suelo urbano, para el cobro de los impuestos durante el bienio 2022 - 2023.
- b) **LA DETERMINACIÓN DE IMPUESTO PREDIAL URBANO:** se aplicará el valor de 1.35 por mil, como factor para la determinación del impuesto predial urbano para el bienio 2022-2023.

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES:**

<b>1.- GEOMÉTRICOS</b>	<i>COEFICIENTE</i>
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA <i>AGUA POTABLE</i> <i>ALCANTARILLADO</i> <i>ENERGÍA ELÉCTRICA</i>	1.0 a .88
3.2.- VÍAS <i>ADOQUÍN</i> <i>HORMIGÓN</i> <i>ASFALTO</i> <i>PIEDRA</i> <i>LASTRE</i> <i>TIERRA</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS <i>ACERAS</i> <i>BORDILLOS</i> <i>TELÉFONO</i> <i>RECOLECCIÓN DE BASURA</i> <i>ASEO DE CALLES</i>	1.0 a .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 cada valor resulta:

**VI =** VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

**Vsh =** VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

**Fa =** FACTOR DE AFECTACIÓN

**S =** SUPERFICIE DEL TERRENO

**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 avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores:

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN**

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

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

- a) Precio unitario, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;
- b) Sumatoria de los costos de los rubros;

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

Valores que serán asumidos en el cálculo de reposición por metro cuadrado. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor con base en el 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 a su mantenimiento, en las condiciones de estable, a reparar, y obsoleto.

### CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL

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

21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	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 por metro cuadrado de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

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

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2		0,84 a .30	

VALOR DE LA EDIFICACIÓN = Valor M2 de la edificación x superficie de cada bloque.

**ARTÍCULO 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE:** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario, y otras leyes.

**ARTÍCULO 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL:** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el artículo 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en la 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 el literal a).

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

**ARTÍCULO 29.- RECARGO A SOLARES NO EDIFICADOS:** Se cobrará un recargo del dos por mil anual a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**ARTÍCULO 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL:** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 1.32 por mil.

**ARTÍCULO 31.- LIQUIDACIÓN 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, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

- a) Los predios unifamiliares urbano — marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Las zonas urbano - marginales que se encuentren definidas por el gobierno municipal mediante ordenanza.

**ARTÍCULO 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 artículo 506 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**ARTÍCULO 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 aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso se realizará el pago con base en el 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 siguiente escala:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 01 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 01 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 01 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 01 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 01 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 01 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, conforme el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

## **CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**ARTÍCULO 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 San Francisco de Pueblo Viejo, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y las demás zonas urbanas determinadas de conformidad con la Ley.

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

**ARTÍCULO 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.

**ARTÍCULO 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:

- a) Identificación predial.
- b) Tenencia.
- c) Descripción del terreno.
- d) Infraestructura y servicios.
- e) Uso y calidad del suelo.
- f) Descripción de las edificaciones.

**ARTÍCULO 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 la ley.

Con este propósito, el Concejo Municipal 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.

**39.1. SECTORES HOMOGÉNEOS:** se establecen sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos, según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1) el de

mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

Además, se considera para análisis de los sectores homogéneos la calidad del suelo que se obtiene mediante la elaboración del PLANO DE CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA DE SUELOS definidas por ocho (8) clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, donde 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 AGROLÓGICA se analizarán:

- a) Las condiciones agronómicas del suelo (textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N (nitrógeno), P (fósforo), K (potasio) PH (salinidad), capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica.
- b) Condiciones topográficas (relieve y erosión)
- c) Condiciones climatológicas (índice climático y exposición solar).

Toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP, del análisis de laboratorios de suelos y de la información de campo.

El plano sectorizado de 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 DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO.**

<b>No.</b>	<b>SECTORES</b>
<b>1</b>	SECTOR HOMOGENEO 3.1
<b>2</b>	SECTOR HOMOGENEO 4.2
<b>3</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 7.3

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, será la base para la elaboración del PLANO DEL VALOR DE LA

TIERRA; sobre el cual se determina el valor base de hectárea por sector homogéneo, expresado en el cuadro siguiente:

### ÁREA RURAL

SECTORES HOMOGÉNEOS	VALOR COMERCIAL	A APLICAR
3.1	USD\$ 25.000.00	1
4.2	USD\$ 11.000.00	1.7
7.3	USD\$ 4,000.00	1.5

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:

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
<b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b> REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	<b>1.00 A 0.98</b>
<b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b> CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	<b>1.00 A 0.96</b>

<p><b>1.3. SUPERFICIE</b></p> <p>0.0001 a 0.0500</p> <p>0.0501 a 0.1000</p> <p>0.1001 a 0.1500</p> <p>0.1501 a 0.2000</p> <p>0.2001 a 0.2500</p> <p>0.2501 a 0.5000</p> <p>0.5001 a 1.0000</p> <p>1.0001 a 5.0000</p> <p>5.0001 a 10.0000</p> <p>10.0001 a 20.0000</p> <p>20.0001 a 50.0000</p> <p>50.0001 a 100.0000</p> <p>100.0001 a 500.0000</p> <p>+ de 500.0001</p>	<p><b>2.26 A 0.65</b></p> <p>Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.</p>
<p><b>2.- TOPOGRÁFICOS</b></p> <p>PLANA</p> <p>PENDIENTE LEVE</p> <p>PENDIENTE MEDIA</p> <p>PENDIENTE FUERTE</p>	<p><b>1.00 A 0.96</b></p>
<p><b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b></p> <p>PERMANENTE</p> <p>PARCIAL</p> <p>OCASIONAL</p>	<p><b>1.00 A 0.96</b></p>
<p><b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b></p> <p>PRIMER ORDEN</p> <p>SEGUNDO ORDEN</p> <p>TERCER ORDEN</p> <p>HERRADURA</p>	<p><b>1.00 A 0.93</b></p>

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

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 aplicarán los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie, así:

### ***Valoración individual del terreno***

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

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

Donde:

**VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

**S** = SUPERFICIE DEL TERRENO

**Fa** = FACTOR DE AFECTACIÓN

**Vsh** = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

**FaGeo** = FACTORES GEOMÉTRICOS

**FaT** = FACTORES DE 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.***

**39.2. VALOR DE LAS EDIFICACIONES:** (Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana).

**ARTÍCULO 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE:** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y otras leyes.

**ARTÍCULO 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 deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**ARTÍCULO 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL:** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural se aplicará el valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza, la misma que es de 1.35 por mil.

**ARTÍCULO 43. - TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD:** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad.

A efectos del pago de impuestos se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad municipal; y presentada la solicitud la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

**ARTÍCULO 44. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto predial rural 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 con base en el 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.

### DISPOSICIONES GENERALES:

**PRIMERA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia luego de ser aprobada por el órgano legislativo y sancionada por el ejecutivo municipal; sin perjuicio de su publicación en los medios previstos en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA.-** En todo lo que no se encuentre regulado en la presente normativa se estará a lo dispuesto en la Constitución de la República del Ecuador; Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; Código Orgánico Administrativo; y demás instrumentos legales conexos y vigentes.

**TERCERA.-** A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto todas las normativas cantonales que sobre el mismo tema hayan sido promulgadas con anterioridad; así como aquellas de igual o inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Pueblviejo, a los diecisiete días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:  
**MARCOS LUIS  
GONZALEZ  
NAVARRO**

Sr. Marcos González Navarro  
**ALCALDE**



Firmado electrónicamente por:  
**MANUEL ERNESTO  
AVILES ALVARIO**

Abg. Manuel Avilés Alvario  
**SECRETARIO GENERAL**

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO.-**

**CERTIFICO:** Que la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 - 2023 EN EL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO”**, fue discutida, analizada y aprobada por el Concejo Municipal en sesiones extraordinarias celebradas el diez y el diecisiete de diciembre del año dos mil veintiuno.

Puebloviejo, 17 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**MANUEL ERNESTO  
AVILES ALVARIO**

Abg. Manuel Avilés Alvario  
**SECRETARIO GENERAL**

De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal pertinente, y estando de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 - 2023 EN EL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO”**.

Puebloviejo, 22 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**MARCOS LUIS  
GONZALEZ  
NAVARRO**

Sr. Marcos González Navarro  
**ALCALDE**

Proveyó y firmó la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 - 2023 EN EL CANTÓN SAN FRANCISCO DE PUEBLOVIEJO”**, el señor Marcos Luis González Navarro, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Francisco de Puebloviejo, a los veintidós días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

Puebloviejo, 22 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**MANUEL ERNESTO  
AVILES ALVARIO**

Abg. Manuel Avilés Alvario  
**SECRETARIO GENERAL**

## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS.**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango, con fecha 19 de mayo de 2021 suscribió un Convenio de Cooperación Técnica y Económica, con el SIGTIERRAS, con el objetivo de actualizar la valoración masiva rural y urbana.

El impuesto predial urbano constituye un importante rubro para la financiación del presupuesto municipal, es por ello fundamental contar con una valoración y un catastro actualizado, que permita la emisión del impuesto predial el cual debe ser equitativo y progresivo, en relación a la capacidad contributiva de los sujetos pasivos que de cierta forma se ve reflejada en la valoración de los predios que poseen.

Las disposiciones contenidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, invocan a las Municipalidades a realizar de manera obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana, cada bienio, es por ello que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango, a través de la presente ordenanza pretende orientar a través de normativas que regulen la administración catastral, emitiendo las reglas y parámetros para determinar el valor de los predios urbanos, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2022-2023.

## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PUYANGO.

### CONSIDERANDO:

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”*;

**Que**, el artículo 264 numeral 9) de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *“Los gobiernos municipales tendrán, como una de las competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, "Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*; en concordancia con el artículo 55 literal i) del COOTAD, que determina que es competencia exclusiva del gobierno autónomo descentralizado municipal. *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;

**Que**, el artículo 270 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 artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde: *“a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares”*.

**Que**, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD establece: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. El Gobierno Central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial”*;

**Que**, el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone en cuanto a los *“Ingresos propios de la gestión.- Los*

*gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, 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”.*

*Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos”.*

*Las tasas que por un concepto determinado creen los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias, no podrán duplicarse en los respectivos territorios.*

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

**Que**, el artículo 489, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, específicamente en el literal c), establece como fuente de la obligación tributaria a: *“Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley”.*

**Que**, el artículo 491, literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal *“el impuesto sobre la propiedad rural”.*

**Que**, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

**Que**, el mismo cuerpo normativo, en el artículo 494, respecto de la actualización del catastro, señala: *“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 artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

**Que**, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD menciona que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

**Que**, el artículo 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD se refiere a la normativa para la determinación del valor de los predios: *“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 mencionado Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del suelo por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones”*.

**Que**, el artículo 504 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD establece en lo referente a la banda impositiva del impuesto predial urbano: *“Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”*.

**Que**, el artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD dispone: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”*.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, el Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puyango, por ser el área competente, luego del análisis respectivo, elaboró el Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos, y tablas de valoración de las edificaciones y adicionales.

**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.

En ejercicio de las facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales así establecidas en los artículos 240 y 264 último inciso de la Constitución de la

República del Ecuador, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 55, literal e) y artículo 57, literales a), b), c) y, y) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD):

## **EXPIDE:**

### **La “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS DEL CANTÓN PUYANGO PARA EL BIENIO 2022 -2023”.**

## **CAPITULO I DEFINICIONES**

**Artículo 1. Competencia.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Puyango, tiene la facultad para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos, en concordancia a la normativa vigente.

**Artículo 2. Ámbito de aplicación de la ordenanza.-** La presente ordenanza rige para todos los bienes inmuebles ubicados en las áreas urbanas de la jurisdicción del cantón Puyango, registrados en el catastro predial urbano, por tenencia legal o posesión efectiva a nombre de personas naturales, jurídicas nacionales y extranjeras.

**Artículo 3. 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”.

**Artículo 4. Formación del catastro.-** El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano 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.

**Artículo 5. 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.

**Artículo 6. Jurisdicción territorial.-** Comprende dos momentos:

**a) CODIFICACION 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 parroquias (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.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y 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. 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 diecinueve dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO; cuatro para la identificación del lote uni propiedad o LA PROPIEDAD HORIZONTAL, tres para BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD CONSTRUCTIVA..

**b) DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN.-** Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones: para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal de Puyango y las cabeceras parroquiales de: NOMBRE PARROQUIAS, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

**c) LEVANTAMIENTO PREDIAL.-** El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en la ficha catastral urbana con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación del Predio
2. Localización
3. Datos del Propietario, Posesionario o Poseedor del Predio
4. Tenencia
5. Características del Terreno, Servicios y Vías
6. Características de la Construcción y Mejoras
7. Vivienda Censal
8. Observaciones Generales
9. Responsables
10. Gráfico del Predio y fotografía de fachada de la Construcción Principal

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados y registrados en la ficha catastral urbana.

**Artículo 7. 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 a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, 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.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS.**

**Artículo 8. 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, 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Artículo 9. 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.

**Artículo 10. Sujeto Activo.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango.

**Artículo 11. 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 (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

**Artículo 12. Reclamos y Recursos.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 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 la máxima autoridad del Gobierno Municipal, 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.

### **CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Artículo 13. Deducciones, rebajas y exenciones.-** Para la determinación de la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el 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, presupuestaria y 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 primer año del bienio para todo el periodo fiscal.

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

**Artículo 14. Adicional Cuerpo de Bomberos.-** La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Atr.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, 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.

**Artículo 15. Emisión de Títulos de Crédito.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior

al que corresponden, los mismos que 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. 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.

**Artículo 16. 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.

**Artículo 17. 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.

**Artículo 18. Sanciones Tributarias.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Artículo 19. Certificación de Avalúos.-** La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Artículo 20. 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.

**Artículo 21. Objeto del impuesto.-** 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.

**Artículo 22. 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 o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

**Artículo 23. 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.

**Artículo 24. -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.

Organigrama del proceso de valoración del suelo:

**1. VALOR DEL TERRENO**

$$[VS] = [At] \times [VM] \times [(F1) \times (F2) \times (F3) \times (F_s)]$$

**At** = Área del terreno

**VM** = Valor del suelo (Mapa de Valor del Suelo)

**F1**= Corrección por factor tamaño

**F2**= Corrección por factor frente

**F3**= Corrección por factor fondo

**F<sub>s</sub>**= Factores características suelo

**ANEXO 1:** Mapa del valor del terreno

**2. FACTORES DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL**

No.	Factor
F1	Tamaño del predio
F2	Frente
F3	Fondo
F <sub>s</sub>	Localización en la manzana Forma del terreno Topografía



Descripción de coeficientes aplicados para el ajuste del valor del suelo:

- **Factor tamaño del predio**

Superficie m <sup>2</sup>		Coeficiente
0	25	1.38
25	50	1.3
50	75	1.23
75	100	1.15
100	250	1.08
250	500	1.00
500	1000	0.93
1000	2000	0.85
2000	4000	0.78
4000	8000	0.7
8000	16000	0.63
16000	1000.000	0.55

- **Factor frente**

Longitud m		Coeficiente
0	2	0.6
2	4	0.7
4	6	0.8
6	8	0.9
8	10	0.95
10	30	1
30	34	1.05
34	42	1.1
42	58	1.13
58	90	1.14
90	154	1.1
154	1000.000	1.05

- **Factor fondo**

Longitud m		Coefficiente
0	5	0.6
5	11	0.7
11	16	0.8
16	21	0.9
21	27	0.95
27	77	1
77	177	1.05
177	377	1.1
377	777	1.13
777	1577	1.14
1577	3177	1.1
3177	1000.000	1.05

- **Factores características del suelo**

FORMA DEL TERRENO	
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy irregular	0.90
LOCALIZACIÓN DEL TERRENO	
Esquinero	1.05
Intermedio	1.00
Interior	0.90
Bifrontal	1.03
En cabecera	1.08
Manzanero	1.12
En pasaje	0.98
Triángulo	0.95
En T	0.95
En Cruz	0.95
TOPOGRAFÍA	
Plano	1.00
Inclinado Ascendente	0.95
Inclinado Descendente	0.90

<b>OCUPACIÓN DEL LOTE</b>	
Edificada	1
En construcción	0.98
No edificada	0.95
<b>CARACTERÍSTICAS DE LA VÍA – MATERIAL DE LA VÍA</b>	
Tierra	0.9
Lastre	0.93
Piedra	0.95
Adoquín	0.98
Cemento	1
Asfalto	1

- **Servicios Básicos**

<b>ABASTECIMIENTO DE AGUA</b>	
Servicio /red publico	1.00
Pozo agua	0.95
Agua lluvia	0.95
Carro repartidor	0.95
Otro	0.95
No tiene	0.95
Rio / lago / mar	0.95
<b>ENERGÍA ELÉCTRICA</b>	
Servicio/ Red Publico	1.00
Planta o generados Privado	0.98
Panel Solar	0.98
Otro	0.98
No Tiene	0.98
<b>ELIMINACIÓN DE EXCRETAS</b>	
Servicio /red publico	1.00
Pozo séptico	0.90
Letrina	0.90
Rio / lago / mar	0.90
Otro	0.90
Paso servidumbre	0.90
No tiene	0.90
<b>ALUMBRADO PUBLICO</b>	
Tiene	1.00
No tiene	0.98

**b) Valoración de las Construcciones.-** 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 constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos.

**1. Tipologías Constructivas.-** Para la valoración de las construcciones se deberá establecer tipologías constructivas, que no son sino modelos estándar de construcción en función de los materiales utilizados en columnas, mampostería portante, paredes y cubierta así como el número de pisos, asignado un valor unitario del metro cuadrado.

TIPOLOGÍA	COLUMNAS	PAREDES	MAMPOSTERÍA PORTANTE	CUBIERTA	# PISOS	VALOR
T 1	HORMIGÓN ARMADO	BLOQUE NO TIENE OTRO GYPSUM LADRILLO	NO TIENE	LOSA DE HORMIGÓN	4 A 15	\$208,71
T 2	HORMIGÓN ARMADO	ADOBE / TAPIAL BLOQUE CAÑA ZINC NO TIENE OTRO GYPSUM LADRILLO MADERA	NO TIENE	PLÁSTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES STEEL PANEL / GALVALUMEN ZINC ASBESTO / CEMENTO NO TIENE TEJA OTRO TEJA ASFÁLTICA TEJA INDUSTRIAL HIERRO MADERA	4 A 15	\$203,39
T 3	HORMIGÓN ARMADO	NO TIENE LADRILLO BLOQUE OTRO GYPSUM	NO TIENE	LOSA DE HORMIGÓN	1 A 3	\$214,84
T 4	HORMIGÓN ARMADO	ADOBE / TAPIAL	NO TIENE	PLÁSTICO / POLICARBONATO Y SIMILARES	1 A 3	201,41

		BLOQUE CAÑA ZINC NO TIENE OTRO GYPSUM LADRILLO  MADERA		STEEL PANEL / GALVALUMEN  ZINC  ASBESTO / CEMENTO  NO TIENE  TEJA  OTRO  TEJA ASFÁLTICA  TEJA INDUSTRIAL  HIERRO  MADERA		
T 5	ACERO (HIERRO CERCHA, METÁLICA) ml	BLOQUE ZINC METAL / MALLA NO TIENE GYPSUM LADRILLO	NO TIENE	STEEL PANEL / GALVALUMEN  ZINC  ASBESTO / CEMENTO  NO TIENE  TEJA ASFÁLTICA  HIERRO	1 A 5	\$208,43
T 6	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	BLOQUE  NO TIENE  LADRILLO	NO TIENE	STEEL PANEL / GALVALUMEN  ZINC  NO TIENE  OTRO  TEJA INDUSTRIAL  HIERRO  MADERA	1 A 5	\$210,72
T 7	CAÑA MADERA	ADOBE / TAPIAL  BLOQUE  CAÑA ZINC  NO TIENE  OTRO  MADERA	NO TIENE	STEEL PANEL / GALVALUMEN  ZINC  ASBESTO / CEMENTO  NO TIENE  LOSA DE HORMIGÓN  TEJA  OTRO	1 A 5	\$168,79

				TEJA ASFÁLTICA MADERA		
<b>T 8</b>	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL BLOQUE CAÑA ZINC NO TIENE FERRO CEMENTO LADRILLO MADERA	ADOBE	STEEL PANEL / GALVALUMEN ZINC ASBESTO / CEMENTO NO TIENE TEJA OTRO TEJA ASFÁLTICA TEJA INDUSTRIAL HIERRO MADERA	1 A 5	\$139,35
<b>T 9</b>	NO TIENE	BLOQUE FERRO CEMENTO LADRILLO	BLOQUE	STEEL PANEL / GALVALUMEN ZINC ASBESTO / CEMENTO NO TIENE LOSA DE HORMIGÓN OTRO MADERA	1 A 4	\$148,65
<b>T 10</b>	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL BLOQUE NO TIENE OTRO LADRILLO MADERA	LADRILLO	STEEL PANEL / GALVALUMEN ZINC ASBESTO / CEMENTO NO TIENE LOSA DE HORMIGÓN TEJA <b>OTRO</b> HIERRO MADERA	1 A 5	\$145,81
<b>T 11</b>	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	PIEDRA	STEEL PANEL / GALVALUMEN	1 A 5	\$126,07

		BLOQUE ZINC NO TIENE PIEDRA OTRO LADRILLO MADERA		ZINC ASBESTO / CEMENTO NO TIENE LOSA DE HORMIGÓN TEJA HIERRO		
T 12	NO TIENE	BLOQUE ZINC NO TIENE PIEDRAS	TAPIAL	STEEL PANEL / GALVALUMEN ZINC ASBESTO / CEMENTO NO TIENE OTRO TEJA ASFÁLTICA HIERRO MADERA TEJA	1 A 4	\$152,23

Para efectos de la valoración masiva, las categorías de acabados son:

ACABADO	COEFICIENTE
NO TIENE	1.00
TRADICIONAL/BASICO	1.60
ECONOMICO	1.82
BUENO	1.96
LUJO	2.19

**2. Factor Depreciación.-** La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y la vida útil estimada para el material del elemento constructivo predominante; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener la depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$Fd = [1 - \left[ \left( \frac{E}{Vt} \right) + \left( \frac{E}{Vt} \right)^2 \right] * 0.5]$$

Donde:

Fd = Factor de Depreciación

E = Edad de la Construcción

Vt = Vida Útil del material predominante de la estructura

E = Antigüedad = Año Actual – Año de Construcción

Año Actual = Dato del sistema

Año Construcción = Dato Censo Predial

**2.1 Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones.-** El valor residual utilizado para las construcciones será de (% UTILIZADO POR EL CANTON), y los años de vida útil del material predominante (estructura) será:

Estructura	Material	COEFICIENTE
Columna	HORMIGÓN ARMADO	80
	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	55
	ALUMINIO	60
	MADERA OPCIÓN 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	40
	MIXTO( Metal y Hormigón)	80
	MADERA OPCIÓN 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	50
	OTRO	10
	CAÑA	10
	NO TIENE	35

**3. Descripción de factores de ajuste aplicados para la construcción:**

Factor	Clase	COEFICIENTE
Estado de conservación	Bueno	1.00
	Malo	0.48
	Muy bueno	1.05
	Obsoleto	0.00
	Regular	0.80

**4. Descripción de mejoras**

MEJORA	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR UNITARIO
PISCINA DESCUBIERTA	metro cuadrado	990.51
PORTÓN AUTOMÁTICO DE HIERRO	unidad	984.79
CISTERNA	metro cubico	503.84
TANQUE DE AGUA	metro cubico	233.60
PROTECCIÓN DE PUERTAS DE METAL	unidad	194.67
CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE - ENLUCIDO	metro lineal	171.77
CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERÍA	metro lineal	154.59
CERRAMIENTO DE LADRILLO - SIN ENLUCIR	metro lineal	143.14
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERÍA	metro lineal	114.51
PROTECCIÓN DE VENTANAS DE METAL	unidad	57.24
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	metro cuadrado	40.08
MURO DE PIEDRA	metro lineal	40.08
PROTECCIÓN DE VENTANAS DE MADERA	unidad	40.08
JARDINES	metro cuadrado	4.58
CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	metro cuadrado	3.95

**5. Determinación del Avalúo de la Construcción y Mejoras (Adicionales Constructivos).-**

El avalúo de las construcciones permanentes existentes en los territorios urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón Puyango, se calculará con la siguiente expresión matemática:

$$VC_i = (A_i \times (PU_{\text{tipología}}) \times F_{\text{acabado}} \times F_{\text{depreciación}} \times F_C) + VMC$$

$$VC = VC_1 + VC_2 + VC_3 + \dots + VC_i + VM + VM_{ie} + VMC$$

En donde:

VC = Valor de lo edificado = Sumatoria del valor de cada piso que compone la edificación + valor de las mejoras

VC<sub>i</sub> = Valor total del piso

(A<sub>i</sub>) = Área del piso en m

1.- PU<sub>tipología</sub> = Precio unitario base por m de la Tipología

2.- F. ac = Factor Acabados

4.- F. dep = Depreciación (edad y vida útil de la construcción)

5.- F<sub>C</sub> = Factores aplicados

7.- VMC = Valor mejoras

### 6. Determinación del Avalúo de las Mejoras (Adicionales Constructivos).

Para la valoración de mejoras se utilizará la siguiente fórmula:

$$VMC = Vac \times Ca \times F_M$$

Donde:

VMC = Avalúo del adicional constructivo

Vac = Valor del adicional constructivo

Ca = Cantidad del adicional según su unidad de medida

F<sub>M</sub> = Factor del estado de conservación

### 7. Determinación del Avalúo de los Predios Urbanos.

Para determinar el avalúo de los predios urbanos se considerará el valor del suelo, el valor de las construcciones y el valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

$$VTOTAL = VT + VC + VMC$$

Donde:

VTOTAL = Avalúo del predio urbano

VT = Valor del terreno

VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

### 8. Determinación del Avalúo de Propiedades Horizontales.

Las edificaciones serán avaluadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alcúotas respectivas.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sean desarrollo horizontal o en vertical es:

$$APH = VT + VC + VMC$$

Donde:

APH = Avalúo del predio en propiedad horizontal

VT = Valor del terreno (privado (considerado % alcúota + terreno comunal)

VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

**Artículo 25. Determinación de la base imponible.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Artículo 26. 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 ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados.
- b. El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a).

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

**Artículo 27. 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.

**Artículo 28. Determinación del Impuesto Predial.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la siguiente tabla, calculado sobre el valor de la propiedad, el mismo que va desde el 1.25 por mil al 1.60 por mil.

Avalúo mínimo	Avalúo máximo	Banda impositiva
0,00	20.000,00	1,25
20.000,01	40.000,00	1,30
40.000,01	60.000,00	1.35
60.000,01	80.000,00	1.40
80.000,01	100.000,00	1.50
100.000,01	150.000,00	1.55
150.000,01	99999999,00	1.60

**Artículo 29. Recargo a los solares no edificados.-** 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 COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Artículo 30. Liquidación acumulada.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados 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 COOTAD.

**Artículo 31. Normas relativas a predios en condominio.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Artículo 32. 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:

PERIODO DE PAGO	DESCUENTO (%)
PRIMERA QUINCENA DE ENERO	10
SEGUNDA QUINCENA DE ENERO	9
PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO	8
SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO	7
PRIMERA QUINCENA DE MARZO	6
SEGUNDA QUINCENA DE MARZO	5
PRIMERA QUINCENA DE ABRIL	4
SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL	3
PRIMERA QUINCENA DE MAYO	3
SEGUNDA QUINCENA DE MAYO	2
PRIMERA QUINCENA DE JUNIO	2
SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO	1

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

**Artículo 33. Rebajas a la cuantía o valor del título.-**

**a) Ley Orgánica de Discapacidades Artículo 75. Impuesto predial.-** Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

**b) Beneficios tributarios.-** (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

<b>Grado de Discapacidad</b>	<b>Porcentaje para aplicación del beneficio</b>
Del 40% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

**c) En tanto que, por desastres, en base al Artículo 521.-** Deducciones: Señala que “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

**d) Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares,** sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al Director/a Financiero/a.”

**Artículo 34. Valor imponible de varios predios de un propietario.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Artículo 35. Tributación de predios en copropiedad.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el

avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

**Artículo 36. 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. Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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.

## **DISPOSICIÓN GENERAL.**

**PRIMERA.-** Se excluyen del cobro del impuesto predial, los bienes inmuebles que han sufrido afectación y que están considerados de riesgo alto por parte de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos o quien haga sus veces. Constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido de la Jefatura de Avalúos y Catastros.

## **DISPOSICIÓN DEROGATORIA**

Queda derogada la “Reforma a la ordenanza para la administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos de la cabecera cantonal y cabeceras parroquiales del cantón Puyango, para el bienio 2021 – 2022”; así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

## **DISPOSICIÓN FINAL**

La presente ordenanza, entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación por parte del Concejo Municipal, la sanción correspondiente, y su respectiva publicación en el Registro Oficial.

Es dada y firmada en la Sala de Sesiones del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango, a los veintiún días del mes de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:  
**JOSE HERNAN  
ENCALADA  
ELIZALDE**

Ing. Hernán Encalada Elizalde.  
**ALCALDE DEL CANTÓN PUYANGO.**



Firmado electrónicamente por:  
**TATIANA  
IVANOVSNNA COSTA  
CORDOVA**

Abg. Tatiana Costa Córdoba.  
**SECRETARIA GENERAL DEL GADM  
DE PUYANGO.**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.-** Certifico que la “**Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos del cantón Puyango para el bienio 2022 -2023**”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Puyango en las sesiones ordinarias Nro. 0132 de fecha 13 de diciembre del 2021; y, sesión ordinaria Nro. 0133 de fecha 21 de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**TATIANA  
IVANOVSNNA COSTA  
CORDOVA**

Abg. Tatiana Costa Córdoba.  
**SECRETARIA GENERAL DEL GADM DE PUYANGO.**

**SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADM DE PUYANGO.-** En la ciudad de Alamor, a los veintitrés días del mes de diciembre del 2021, a las 09h30am **VISTOS.-** De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al ejecutivo tres ejemplares de igual contenido de la “**Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos del cantón Puyango para el bienio 2022 -2023**”, con la finalidad de que en el plazo de ocho días la sancione o la observe de conformidad a lo previsto en la Constitución y la Ley.



Firmado electrónicamente por:  
**TATIANA  
IVANOVSNNA COSTA  
CORDOVA**

Abg. Tatiana Costa Córdoba.  
**SECRETARIA GENERAL DEL GADM PUYANGO.**

**EJECÚTESE.- ALCALDÍA DEL CANTÓN PUYANGO.-** Alamor, 28 de diciembre del 2021, a las 15h30pm.- **VISTOS.-** De conformidad con lo dispuesto en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y dando cumplimiento con las disposiciones legales **SANCIONO “Ordenanza que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos del cantón Puyango para el bienio 2022 -2023”**, para que entre en vigencia a partir de su aprobación y sanción correspondiente, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, por lo tanto procédase de acuerdo a la Ley.



Firmado electrónicamente por:

**JOSE HERNAN  
ENCALADA  
ELIZALDE**

Ing. Hernán Encalada Elizalde.  
**ALCALDE DEL CANTÓN PUYANGO.**

**CERTIFICO:** Que proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Hernán Encalada Elizalde, ALCALDE DEL CANTÓN PUYANGO, el veintiocho de diciembre del dos mil veintiuno a las 15h30pm.



Firmado electrónicamente por:

**TATIANA  
IVANOVSNNA COSTA  
CORDOVA**

Abg. Tatiana Costa Córdova.  
**SECRETARIA GENERAL DEL GADM PUYANGO.**



**ANEXO 1:** Mapa del valor del terreno.



## EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS CONSIDERANDO:

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

**Que**, el Art. 264 de la Constitución de la República establece en el numeral 9 que, 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**, de conformidad con el Art. 425 ibídem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior.

La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

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

**Que**, el Art. 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 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.

**Que**, en el artículo 113 *ibídem*, las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

**Que**, 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**, en el Art. 3 literal g del COOTAD *Principios.- El ejercicio de la autoridad y las potestades públicas de los gobiernos autónomos descentralizados se regirán por los siguientes principios:*

*g) Participación ciudadana.- La participación es un derecho cuya titularidad y ejercicio corresponde a la ciudadanía. El ejercicio de este derecho será respetado, promovido y facilitado por todos los órganos del Estado de manera obligatoria, con el fin de garantizar la elaboración y adopción compartida de decisiones, entre los diferentes niveles de gobierno y la ciudadanía, así como la gestión compartida y el control social de planes, políticas, programas y proyectos públicos, el diseño y ejecución de presupuestos participativos de los gobiernos. En virtud de este principio, se garantizan además la transparencia y la rendición de cuentas, de acuerdo con la Constitución y la ley. Se aplicarán los principios de interculturalidad y plurinacionalidad, equidad de género, generacional, y se garantizarán los derechos colectivos de las comunidades, pueblos y nacionalidades, de conformidad con la Constitución, los instrumentos internacionales y la ley.*

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

**Que**, en el 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.

**Que,** el artículo 4, literal f) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización – COOTAD, determina como fin de los gobiernos autónomos descentralizados (GAD) la obtención de un hábitat seguro y saludable para los ciudadanos;

**Que,** el 11 de marzo de 2020, la Organización Mundial de la Salud, declaró al COVID 19 como una pandemia.

**Que,** mediante Suplemento del Registro Oficial No. 163 de fecha 17 de marzo de 2020 se publicó el Decreto 1017 mediante el cual el Presidente Constitucional de la República del Ecuador, en el Artículo 1, dispone: “Declárese el estado de excepción por calamidad pública en todo el territorio nacional, por los casos de coronavirus confirmados y la declaratoria de pandemia de COVID19 por parte de la Organización Mundial de la Salud, que representan un alto riesgo de contagio para toda la ciudadanía y generan afectación a los derechos a la salud y convivencia pacífica del Estado, a fin de controlar la situación de emergencia sanitaria para garantizar los derechos de las personas ante la inminente presencia del virus COVID-19 en Ecuador”;

**Que,** mediante Resolución del COE Nacional, de fecha 02 de abril, en unanimidad de los miembros plenos, resolvió; desde el 13 de abril, existirá un semáforo con distintos niveles de restricción, se categorizará a las provincias en: rojo, naranja o verde, con base a las recomendaciones del Ministerio de Salud Pública.

**Que,** mediante boletín N.- 21 emitida por el Comité Ejecutivo de la AME, en sesión extraordinaria, solicitar al Gobierno Nacional extender el periodo de aislamiento en todos los cantones del país por dos semanas adicionales a partir del 04 hasta el 17 de mayo, con el fin de precautelar la salud y la vida de los ciudadanos.

**Que,** mediante Resolución del COE cantonal No. 001, de fecha 14 de marzo, se declaró acatar las disposiciones del estado de emergencia nacional, en consecuencia, de la declaratoria del COVID-19 como pandemia por parte de la Organización Mundial de la Salud y la consecuente declaratoria de estado de excepción en todo el territorio nacional;

**Que,** mediante resolución del Comité de Operaciones de Emergencia Nacional emitida el 03 de enero del 2021, de acuerdo a su ámbito de

competencia y en estricta observancia al artículo Nro. 226, de la Constitución de la República, para efectos del desarrollo e implementación de medidas de prevención y control para contener el contagio masivo de la COVID-19 en el Ecuador, los organismos e instituciones del Estado Central y de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en ejercicio de sus atribuciones, deberán desarrollar e implementar normativas y políticas públicas que se adecúen al régimen ordinario para enfrentar la crisis sanitaria, de forma coordinada.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere 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 siguiente:***

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

**CAPÍTULO I.- OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Artículo 1.- Objeto**

El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad rural, para el bienio 2022 – 2023.

**Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

El ámbito de aplicación de la presente ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal, de la circunscripción territorial del Cantón Quijos.

**Artículo 3.- 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.

#### **Artículo 4.- 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.

#### **Artículo 5.- Sistema Informático de Administración de Catastro Rural**

El sistema de catastro rural 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.

La municipalidad utiliza el Sistema Informático Sistema Integral de Catastros AME provisto por la Asociación de Municipalidades Ecuatoriana.

### **CAPÍTULO II.- VALOR DEL SUELO RURAL**

#### **Artículo 6.- Plano del valor de la tierra**

De acuerdo al artículo 516 del COOTAD, 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, se aplicarán de acuerdo a la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA RURAL, LOS FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO, FACTORES PARA LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES QUE DETERMINAN LOS AVALÚOS PREDIALES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2022-2023”**.

#### **Artículo 7.- Notificación de los avalúos**

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.”

Las notificaciones relacionadas con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección Financiera Municipal, se realizará de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 496 del COOTAD.

### **CAPÍTULO III.- IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL, PROCEDIMIENTO, SUJETOS**

#### **Artículo 8.- 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 determinadas de conformidad con la Ley.

Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD.

#### **Artículo 9.- Sujeto Activo**

El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Quijos.

#### **Artículo 10.- Sujeto 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 del cantón Quijos.

#### **Artículo 11.- 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.

#### **Artículo 12.- Determinación del impuesto predial rural**

“COOTAD Art. 517.- Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0.25 x 1000) ni superior al tres por mil que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.”.

Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la banda

impositiva de 0.89 por mil.

### **Artículo 13.- Tributación de Predios en copropiedad**

Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: a) El pago total del tributo podrá ser cancelado por uno solo de los copropietarios; b) 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, para este efecto se podrá dividir los títulos de crédito prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas, 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 la regla determinada en el literal b) se dirigirá una solicitud al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

### **Artículo 14.- Forma y Plazo para el pago**

El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

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; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

## **CAPÍTULO IV.- DEL PROCESO TRIBUTARIO**

### **Artículo 15.- 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 04 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 6 de noviembre del 2023.

#### **Artículo 16.- 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.

#### **Artículo 17.- Emisión de Títulos de crédito**

Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o 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.

**Artículo 18.- 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.

**Artículo 19.- 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.

**Artículo 20.- 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.

**CAPÍTULO V.- SANCIONES Y RECLAMOS****Artículo 21.- Sanciones Tributarias**

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

**Artículo 22.- Reclamos**

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”.

**DISPOSICIONES****Disposición General**

Todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza,

se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico de Planificación y finanzas Públicas y demás normas legales aplicables a la materia.

### **Disposición Derogatoria**

Una vez que entre en vigencia la presente Ordenanza queda derogada expresamente la **ORDENANZA SUSTITUTIVA MUNICIPAL QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021**, aprobada por el Concejo Municipal de Quijos, en sesión ordinaria el 26 de diciembre del año 2019. Publicada en el Registro Oficial – Edición Especial N° 235 del lunes 13 de enero de 2020.

### **Disposición Transitoria**

**Primera.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez se publique en el Registro Oficial.

**Segunda.-** La presente Ordenanza una vez publicada en el Registro Oficial se publicará en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quijos.

**Tercera.-** Socializar la presente ordenanza mediante los medios digitales una vez que se haya publicado en la página web institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos; el Concejo en Pleno en Sesión Ordinaria del 30 de diciembre del año 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**FRANKLIN  
OSWALDO ROSERO  
NUNEZ**

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS**



Firmado electrónicamente por:  
**ALAN FABIAN  
LOVATO  
HIDALGO**

**SECRETARIO DEL CONCEJO  
MUNICIPAL DE QUIJOS**

## CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

El suscrito Secretario del Concejo Municipal de Quijos, certifica que la presente ordenanza fue analizada y aprobada en primer debate en sesión ordinaria del 23 de diciembre del año 2021; y, en segundo debate sesión ordinaria del 30 de diciembre del año 2021.



Firmado electrónicamente por:

**ALAN FABIAN  
LOVATO  
HIDALGO**

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS:  
**ALCALDÍA.**- Quijos, 30 de diciembre del 2021.- Por reunir los requisitos legales exigidos, así como su aprobación por la Cámara Edilicia en segundo y definitivo debate de la ***ORDENANZA SUSTITUTIVA MUNICIPAL QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023***, y, en uso de las facultades conferidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE:**



Firmado electrónicamente por:

**FRANKLIN  
OSWALDO ROSERO  
NUNEZ**

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUIJOS:  
**SECRETARÍA DE CONCEJO MUNICIPAL.- CERTIFICO:** que la presente Ordenanza fue sancionada por el Prof. Franklin Rosero Núñez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Quijos, el 30 de diciembre del año 2021.



Firmado electrónicamente por:

**ALAN FABIAN  
LOVATO  
HIDALGO**

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

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

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

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

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

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