



# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés  
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año I - N° 305

Quito, lunes 26 de  
febrero de 2018

Valor: US\$ 1,25 + IVA

## SUMARIO:

|  | Págs.     |
|--|-----------|
| <b>ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA</b><br><b>DIRECTOR</b>  |           |
| Quito: Calle Mañosca 201<br>y Av. 10 de Agosto   |           |
| Oficinas centrales y ventas:<br>Telf.: 3941-800<br>Exts.: 2301 - 2305  |           |
| Sucursal Guayaquil:<br>Av. 9 de Octubre N° 1616 y Av. Del Ejército<br>esquina, Edificio del Colegio de<br>Abogados del Guayas, primer piso.<br>Telf.: 3941-800 Ext.: 2310                                  |           |
| Suscripción anual:<br>US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito<br>US\$ 450 + IVA para el resto del país  |           |
| Impreso en Editora Nacional  |           |
| 56 páginas   |           |
| <a href="http://www.registroficial.gob.ec">www.registroficial.gob.ec</a>   |           |
| <b>Al servicio del país</b><br>desde el 1° de julio de 1895  |           |
| <b>GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO</b><br><b>MUNICIPAL DEL CANTÓN SUCUMBÍOS</b>  |           |
| <b>ORDENANZAS MUNICIPALES:</b>   |           |
| - <b>Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2018 - 2019.....</b> | <b>2</b>  |
| - <b>Que determina el proceso de rectificación y regularización de excedentes o diferencias de superficie en terrenos de propiedad privada ubicados en el sector urbano y rural.....</b>                   | <b>45</b> |

## GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SUCUMBIOS

### CONSIDERANDOS:

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

**Que**, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

**Que**, el Art.10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”

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

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

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

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

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

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

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

**Que**, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

**Que**, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

**Que**, el artículo 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;
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

**Que**, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados

por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe en el Art. 242, que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

**Que**, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

**Que**, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

**Que**, el Artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; señala que "Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será

satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

**Que**, el artículo 35 del Código Tributario establece: Exenciones generales.- Dentro de los límites que establezca la ley y sin perjuicio de lo que se disponga en leyes orgánicas o especiales, en general están exentos exclusivamente del pago de impuestos, pero no de tasas ni de contribuciones especiales:

- 1) El Estado, las municipalidades, los consejos provinciales, las entidades de derecho público, las empresas públicas constituidas al amparo de la Ley Orgánica de Empresas Públicas y las entidades de derecho privado con finalidad social o pública;
- 2) Las instituciones del Estado, las municipalidades u otras entidades del gobierno seccional o local, constituidos con independencia administrativa y económica como entidades de derecho público o privado, para la prestación de servicios públicos;
- 3) Las empresas de economía mixta, en la parte que represente aportación del sector público...

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

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

**Que**, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de tierras rurales y territorios ancestrales; señala que: Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

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

**Que**, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales indica 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 artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que el suelo rural de expansión urbana: numeral 3) Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

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

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

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

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

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

**Que**, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifuncional 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 Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de

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

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

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

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

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

**Que**, el artículo 18, de la Ley de Eficiencia a la Contratación Pública, señala.- Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o

metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

**Que**, la DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA, de la Ley de Eficiencia a la Contratación Pública, señala.- Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central.

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

**Que**, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos, en el Artículo 3, agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: “Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

**Que**, en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social

para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

**Que**, en la Ley Orgánica Para Evitar la Especulación Sobre el Valor De Las Tierras y Fijación de Tributos; DISPOSICIÓN TERCERA respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i); 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario, el Seno de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sucumbíos,

#### EXPIDE:

### LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019

#### CAPITULO I DEFINICIONES

**Artículo 1. DE LOS BIENES NACIONALES.-** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Artículo 2. CLASES DE BIENES.-** Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**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 y rural en el territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**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 procesos de intervención:

**a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera

cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

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

#### **b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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

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

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

**Artículo 7. CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.-** Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública

o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADM, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

## **CAPÍTULO II DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO 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 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 9. NOTIFICACIÓN.-** Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.

- b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del actualizado del predio.

**Artículo 10. SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de Sucumbíos.

**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 yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Artículo 12. RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo VII, Sección Quinta de la misma ley."

### CAPÍTULO III OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

**Artículo 13. VALOR DE LA TRANSACCIÓN.-** Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GAD Municipal de Sucumbíos, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

**Artículo 14. DE LA INFORMACIÓN REMITIDA POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS.-** Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Artículo 15. DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.-** La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

**Artículo 16. ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD.-** La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Artículo 17. DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100% DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD.-**

| VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD |            | % DE ACTUALIZACIÓN |
|---------------------------------|------------|--------------------|
| DE 1                            | A 49999    | 0%                 |
| DE 50000                        | A 100000   | 70%                |
| DE 100001                       | A 500000   | 75%                |
| DE 500001                       | A 1'000000 | 80%                |
| DE 1'000001                     | A Más      | 90%                |

**Artículo 18. DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS PARA LA VENTA DIRECTA O PRÉSTAMO SIN HIPOTECA.-** Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

**Artículo 19. DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES.-** Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección/ Jefatura/ Unidad de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**Artículo 20. APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL.-** Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**Artículo 21. AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA.-** Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la

presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

#### **CAPÍTULO IV DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Artículo 22. 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, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

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

**Artículo 23. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, 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. 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 24. EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería

Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 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 25. LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Artículo 26. 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 27. SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Artículo 28. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADMS; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Artículo 29. 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 V IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

**Artículo 30. 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 31. 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 descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

**Artículo 32. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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

**Artículo 33. VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-**

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

El plano de valor del suelo (art. 495), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios

municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el suelo urbano.

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

Los predios urbanos de uso y ocupación del suelo agrícola podrán ser afectados proporcionalmente hasta en un 50% del valor del terreno por metro cuadrado, de acuerdo a la siguiente tabla:

**GAD MUNICIPAL DE SUCUMBIOS**

| TABLA DE AFECTACIÓN DEL VALOR |             |            |
|-------------------------------|-------------|------------|
| SUPERFICIE (En m2)            |             | PORCENTAJE |
| DESDE                         | HASTA       | %          |
| 2000,01                       | 3000        | 50%        |
| 3000,01                       | 4000        | 60%        |
| 4000,01                       | 5000        | 70%        |
| 5000,01                       | En adelante | 80%        |

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

SUCUMBÍOS

COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS – ÁREA URBANA

| CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA LA BONITA |              |              |           |            |          |                |                    |             |              |                 |
|--|--------------|--------------|-----------|------------|----------|----------------|--------------------|-------------|--------------|-----------------|
| SECTOR   | ALCANTARILLA | LAGUA POTABL | ENERGIA E | ALUMB. PUB | RED VIAL | RED TELEFONICA | ACERAS Y BORDILLOS | REC. BASURA | Y ASEO CALL. | PROMEDIO SECTOR |
| 01 COBERTURA   | 94,88        | 97,44        | 97,50     | 97,60      | 75,76    | 77,00          | 77,40              | 100,00      | 100,00       | 90,84           |
| DEFICIT  | 5,12         | 2,56         | 2,50      | 2,40       | 24,24    | 23,00          | 22,60              | 0,00        | 0,00         | 9,16            |
| 02 COBERTURA   | 78,49        | 81,24        | 73,61     | 64,00      | 36,58    | 16,04          | 37,00              | 100,00      | 100,00       | 65,22           |
| DEFICIT  | 21,51        | 18,76        | 26,39     | 36,00      | 63,42    | 83,96          | 63,00              | 0,00        | 0,00         | 34,78           |
| 03 COBERTURA   | 33,47        | 29,16        | 19,44     | 16,00      | 29,69    | 6,40           | 13,33              | 100,00      | 100,00       | 38,81           |
| DEFICIT  | 66,53        | 70,84        | 80,56     | 84,00      | 70,31    | 93,60          | 86,67              | 0,00        | 0,00         | 61,19           |
| PROMEDIO PARRC                                       | 68,95        | 69,28        | 63,52     | 59,20      | 47,34    | 33,15          | 42,58              | 100,00      | 100,00       | 64,89           |
| PROMEDIO DEFIC                                       | 31,05        | 30,72        | 36,48     | 40,80      | 52,66    | 66,85          | 57,42              | 0,00        | 0,00         | 35,11           |

| CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA LA BONITA EL HIGUERON |              |              |           |            |          |                |                    |             |              |                 |
|--|--------------|--------------|-----------|------------|----------|----------------|--------------------|-------------|--------------|-----------------|
| SECTOR   | ALCANTARILLA | LAGUA POTABL | ENERGIA E | ALUMB. PUB | RED VIAL | RED TELEFONICA | ACERAS Y BORDILLOS | REC. BASURA | Y ASEO CALL. | PROMEDIO SECTOR |
| 01 COBERTURA   | 100,00       | 100,00       | 100,00    | 100,00     | 36,27    | 0,00           | 83,33              | 100,00      | 100,00       | 79,96           |
| DEFICIT  | 0,00         | 0,00         | 0,00      | 0,00       | 63,73    | 100,00         | 16,67              | 0,00        | 0,00         | 20,04           |
| 02 COBERTURA   | 24,80        | 24,80        | 50,00     | 49,60      | 30,72    | 0,00           | 9,60               | 100,00      | 100,00       | 43,28           |
| DEFICIT  | 75,20        | 75,20        | 50,00     | 50,40      | 69,28    | 100,00         | 90,40              | 0,00        | 0,00         | 56,72           |
| PROMEDIO PARRC   | 62,40        | 62,40        | 75,00     | 74,80      | 33,49    | 0,00           | 46,47              | 100,00      | 100,00       | 61,62           |
| PROMEDIO DEFIC   | 37,60        | 37,60        | 25,00     | 25,20      | 66,51    | 100,00         | 53,53              | 0,00        | 0,00         | 38,38           |

| CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA EL PLAYON |              |              |           |            |          |                |                    |             |              |                 |
|--|--------------|--------------|-----------|------------|----------|----------------|--------------------|-------------|--------------|-----------------|
| SECTOR   | ALCANTARILLA | LAGUA POTABL | ENERGIA E | ALUMB. PUB | RED VIAL | RED TELEFONICA | ACERAS Y BORDILLOS | REC. BASURA | Y ASEO CALL. | PROMEDIO SECTOR |
| 01 COBERTURA   | 100,00       | 100,00       | 100,00    | 84,80      | 88,88    | 100,00         | 100,00             | 100,00      | 100,00       | 97,08           |
| DEFICIT  | 0,00         | 0,00         | 0,00      | 15,20      | 11,12    | 0,00           | 0,00               | 0,25        | 0,25         | 2,98            |
| 02 COBERTURA   | 54,99        | 60,11        | 55,00     | 45,60      | 55,89    | 42,53          | 37,47              | 100,00      | 100,00       | 61,29           |
| DEFICIT  | 45,01        | 39,89        | 45,00     | 54,40      | 44,11    | 57,47          | 62,53              | 0,00        | 0,00         | 38,71           |
| 03 COBERTURA   | 13,53        | 11,27        | 13,64     | 13,09      | 27,93    | 13,09          | 7,64               | 100,00      | 100,00       | 33,35           |
| DEFICIT  | 86,47        | 88,73        | 86,36     | 86,91      | 72,07    | 86,91          | 92,36              | 0,00        | 0,00         | 66,65           |
| PROMEDIO PARRC                                       | 56,17        | 57,13        | 56,21     | 47,83      | 57,57    | 51,87          | 48,37              | 100,00      | 100,00       | 63,91           |
| PROMEDIO DEFIC                                       | 43,83        | 42,87        | 43,79     | 52,17      | 42,43    | 48,13          | 51,63              | 0,00        | 0,00         | 36,11           |

| CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA EL PLAYON COCHA SECA |              |              |           |            |          |                |                    |             |              |                 |
|---|--------------|--------------|-----------|------------|----------|----------------|--------------------|-------------|--------------|-----------------|
| SECTOR  | ALCANTARILLA | LAGUA POTABL | ENERGIA E | ALUMB. PUB | RED VIAL | RED TELEFONICA | ACERAS Y BORDILLOS | REC. BASURA | Y ASEO CALL. | PROMEDIO SECTOR |
| 01 COBERTURA  | 82,93        | 82,93        | 73,33     | 18,40      | 78,13    | 0,00           | 26,48              | 20,00       | 20,00        | 44,88           |
| DEFICIT   | 17,07        | 17,07        | 26,67     | 81,60      | 21,87    | 100,00         | 73,52              | 80,00       | 80,00        | 55,12           |
| 02 COBERTURA  | 31,30        | 31,70        | 56,25     | 30,00      | 45,50    | 0,00           | 50,00              | 100,00      | 37,00        | 43,06           |
| DEFICIT   | 68,70        | 68,30        | 43,75     | 70,00      | 54,50    | 100,00         | 50,00              | 0,00        | 63,00        | 56,94           |
| PROMEDIO PARRC  | 57,12        | 60,32        | 64,79     | 24,20      | 61,82    | 0,00           | 38,20              | 60,00       | 28,50        | 43,88           |
| PROMEDIO DEFIC  | 42,88        | 39,68        | 35,21     | 75,80      | 38,18    | 100,00         | 61,80              | 40,00       | 71,50        | 56,12           |

| CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA EL PLAYON |              |             |           |            |          |                |                    |             |              |                 |
|--|--------------|-------------|-----------|------------|----------|----------------|--------------------|-------------|--------------|-----------------|
| SANTA ROSA   |              |             |           |            |          |                |                    |             |              |                 |
| SECTOR   | ALCANTARILLA | AGUA POTABL | ENERGIA E | ALUMB. PUB | RED VIAL | RED TELEFONICA | ACERAS Y BORDILLOS | REC. BASURA | Y ASEO CALL. | PROMEDIO SECTOR |
| 11 COBERTURA   | 64,09        | 64,09       | 58,33     | 57,33      | 52,53    | 0,00           | 50,00              | 100,00      | 51,11        | 55,28           |
| DEFICIT  | 35,91        | 35,91       | 41,67     | 42,67      | 47,47    | 100,00         | 50,00              | 0,00        | 48,89        | 44,72           |
| 12 COBERTURA   | 14,88        | 14,88       | 17,50     | 16,80      | 29,36    | 0,00           | 50,00              | 100,00      | 19,20        | 29,18           |
| DEFICIT  | 85,12        | 85,12       | 82,50     | 83,20      | 70,64    | 100,00         | 50,00              | 0,00        | 80,80        | 70,82           |
| DMEDIO PARRC   | 39,48        | 39,48       | 37,92     | 37,07      | 40,95    | 0,00           | 50,00              | 100,00      | 35,16        | 42,23           |
| ROMEDIO DEFC   | 60,52        | 60,52       | 62,08     | 62,93      | 59,05    | 100,00         | 50,00              | 0,00        | 64,84        | 57,77           |

| CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA LA SOFIA |              |             |           |            |          |                |                    |             |              |                 |
|---|--------------|-------------|-----------|------------|----------|----------------|--------------------|-------------|--------------|-----------------|
| SECTOR  | ALCANTARILLA | AGUA POTABL | ENERGIA E | ALUMB. PUB | RED VIAL | RED TELEFONICA | ACERAS Y BORDILLOS | REC. BASURA | Y ASEO CALL. | PROMEDIO SECTOR |
| 11 COBERTURA  | 87,20        | 87,20       | 75,00     | 43,00      | 21,60    | 0,00           | 40,00              | 100,00      | 94,00        | 69,89           |
| DEFICIT   | 12,80        | 12,80       | 25,00     | 57,00      | 78,40    | 100,00         | 60,00              | 0,00        | 6,00         | 39,11           |
| 12 COBERTURA  | 27,44        | 30,00       | 37,50     | 9,60       | 21,60    | 0,00           | 2,40               | 100,00      | 100,00       | 36,50           |
| DEFICIT   | 72,56        | 70,00       | 62,50     | 90,40      | 78,40    | 100,00         | 97,60              | 0,00        | 0,00         | 63,50           |
| DMEDIO PARRC  | 57,32        | 58,60       | 56,25     | 26,30      | 21,60    | 0,00           | 21,20              | 100,00      | 97,00        | 48,70           |
| ROMEDIO DEFC  | 42,68        | 41,40       | 43,75     | 73,70      | 78,40    | 100,00         | 78,80              | 0,00        | 3,00         | 51,30           |

| CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA ROSA FLORIDA |              |             |           |            |          |                |                    |             |              |                 |
|---|--------------|-------------|-----------|------------|----------|----------------|--------------------|-------------|--------------|-----------------|
| SECTOR  | ALCANTARILLA | AGUA POTABL | ENERGIA E | ALUMB. PUB | RED VIAL | RED TELEFONICA | ACERAS Y BORDILLOS | REC. BASURA | Y ASEO CALL. | PROMEDIO SECTOR |
| 11 COBERTURA  | 43,60        | 43,60       | 50,00     | 49,00      | 26,20    | 0,00           | 27,50              | 100,00      | 100,00       | 48,88           |
| DEFICIT   | 56,40        | 56,40       | 50,00     | 51,00      | 73,80    | 100,00         | 72,50              | 0,00        | 0,00         | 51,12           |
| DMEDIO PARRC  | 21,80        | 21,80       | 50,00     | 49,00      | 26,20    | 0,00           | 27,50              | 100,00      | 100,00       | 48,88           |
| ROMEDIO DEFC  | 78,20        | 78,20       | 50,00     | 51,00      | 73,80    | 100,00         | 72,50              | 0,00        | 0,00         | 51,12           |

| CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA ROSA FLORIDA |              |             |           |            |          |                |                    |             |              |                 |
|---|--------------|-------------|-----------|------------|----------|----------------|--------------------|-------------|--------------|-----------------|
| CENTRO POBLADO EL PARAISO                               |              |             |           |            |          |                |                    |             |              |                 |
| SECTOR  | ALCANTARILLA | AGUA POTABL | ENERGIA E | ALUMB. PUB | RED VIAL | RED TELEFONICA | ACERAS Y BORDILLOS | REC. BASURA | Y ASEO CALL. | PROMEDIO SECTOR |
| 11 COBERTURA  | 100,00       | 100,00      | 93,75     | 43,00      | 41,60    | 0,00           | 24,00              | 100,00      | 100,00       | 68,93           |
| DEFICIT   | 0,00         | 0,00        | 6,25      | 57,00      | 58,40    | 100,00         | 76,00              | 0,00        | 0,00         | 33,07           |
| 12 COBERTURA  | 20,67        | 24,93       | 16,67     | 12,00      | 31,47    | 0,00           | 2,00               | 100,00      | 100,00       | 34,19           |
| DEFICIT   | 79,33        | 75,07       | 83,33     | 88,00      | 68,53    | 100,00         | 98,00              | 0,00        | 0,00         | 65,81           |
| DMEDIO PARRC  | 60,33        | 62,47       | 55,21     | 27,50      | 36,53    | 0,00           | 13,00              | 100,00      | 100,00       | 50,56           |
| ROMEDIO DEFC  | 39,67        | 37,53       | 44,79     | 72,50      | 63,47    | 100,00         | 87,00              | 0,00        | 0,00         | 49,44           |

| CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PARROQUIA SANTA BARBARA |              |             |           |            |          |                |                    |             |              |                 |
|--|--------------|-------------|-----------|------------|----------|----------------|--------------------|-------------|--------------|-----------------|
| SECTOR   | ALCANTARILLA | AGUA POTABL | ENERGIA E | ALUMB. PUB | RED VIAL | RED TELEFONICA | ACERAS Y BORDILLOS | REC. BASURA | Y ASEO CALL. | PROMEDIO SECTOR |
| 11 COBERTURA   | 86,56        | 88,16       | 54,53     | 88,53      | 70,45    | 71,33          | 59,60              | 100,00      | 100,00       | 79,91           |
| DEFICIT  | 13,44        | 11,84       | 45,47     | 11,47      | 29,55    | 28,67          | 40,40              | 0,00        | 0,00         | 20,09           |
| 12 COBERTURA   | 35,54        | 31,71       | 36,84     | 42,32      | 34,02    | 16,74          | 16,00              | 100,00      | 100,00       | 45,91           |
| DEFICIT  | 64,46        | 68,29       | 63,16     | 57,68      | 65,98    | 83,26          | 84,00              | 0,00        | 0,00         | 54,09           |
| DMEDIO PARRC   | 61,05        | 59,93       | 45,69     | 65,42      | 52,24    | 44,04          | 37,80              | 100,00      | 100,00       | 62,91           |
| ROMEDIO DEFC   | 38,95        | 40,07       | 54,31     | 34,58      | 47,76    | 55,96          | 62,20              | 0,00        | 0,00         | 37,09           |

En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del

plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, manzanas ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

### PARROQUIA LA BONITA

|     |                 |      | VALOR |
|-----|-----------------|------|-------|
| S 1 | LIMITE SUPERIOR | 8,05 | 23,0  |
|     | LIMITE INFERIOR | 6,94 | 19,8  |
| S 2 | LIMITE SUPERIOR | 6,78 | 19,0  |
|     | LIMITE INFERIOR | 5,24 | 14,7  |
| S 3 | LIMITE SUPERIOR | 5,18 | 10,0  |
|     | LIMITE INFERIOR | 1,55 | 3,0   |

### CENTRO POBLADO EL HIGUERON

|     |                 |      | VALOR |
|-----|-----------------|------|-------|
| S 1 | LIMITE SUPERIOR | 6,80 | 10,0  |
|     | LIMITE INFERIOR | 6,46 | 9,5   |
| S 2 | LIMITE SUPERIOR | 4,36 | 7,0   |
|     | LIMITE INFERIOR | 3,11 | 5,0   |

**PARROQUIA EL PLAYON**

|            |                 |      | <b>VALOR</b> |
|------------|-----------------|------|--------------|
| <b>S 1</b> | LIMITE SUPERIOR | 8,35 | 32,0         |
|            | LIMITE INFERIOR | 7,36 | 28,2         |
| <b>S 2</b> | LIMITE SUPERIOR | 6,92 | 25,0         |
|            | LIMITE INFERIOR | 3,90 | 14,1         |
| <b>S 3</b> | LIMITE SUPERIOR | 3,58 | 11,0         |
|            | LIMITE INFERIOR | 2,01 | 6,2          |

**CENTRO POBLADO COCHA SECA**

|            |                 |      | <b>VALOR</b> |
|------------|-----------------|------|--------------|
| <b>S 1</b> | LIMITE SUPERIOR | 7,16 | 5,0          |
|            | LIMITE INFERIOR | 6,13 | 4,3          |
| <b>S 2</b> | LIMITE SUPERIOR | 4,86 | 3,4          |
|            | LIMITE INFERIOR | 3,33 | 2,4          |

**CENTRO POBLADO SANTA ROSA**

|    |                 |      | VALOR |
|----|-----------------|------|-------|
| S1 | LIMITE SUPERIOR | 6,45 | 4,0   |
|    | LIMITE INFERIOR | 4,67 | 2,9   |
| S2 | LIMITE SUPERIOR | 4,45 | 2,5   |
|    | LIMITE INFERIOR | 1,99 | 1,1   |

**PARROQUIA LA SOFIA**

|    |                 |      | VALOR |
|----|-----------------|------|-------|
| S1 | LIMITE SUPERIOR | 6,54 | 3,5   |
|    | LIMITE INFERIOR | 5,15 | 2,8   |
| S2 | LIMITE SUPERIOR | 4,72 | 2,0   |
|    | LIMITE INFERIOR | 2,01 | 0,9   |

**PARROQUIA ROSA FLORIDA**

|    |                 |      | VALOR |
|----|-----------------|------|-------|
| S1 | LIMITE SUPERIOR | 5,40 | 5,0   |
|    | LIMITE INFERIOR | 3,40 | 3,1   |

**CENTRO POBLADO EL PARAISO**

|     |                 |      | VALOR |
|-----|-----------------|------|-------|
| S 1 | LIMITE SUPERIOR | 6,24 | 4,0   |
|     | LIMITE INFERIOR | 5,92 | 3,8   |
| S 2 | LIMITE SUPERIOR | 3,50 | 2,0   |
|     | LIMITE INFERIOR | 2,01 | 1,1   |

**PARROQUIA SANTA BARBARA**

|     |                 |      | VALOR |
|-----|-----------------|------|-------|
| S 1 | LIMITE SUPERIOR | 8,05 | 20,0  |
|     | LIMITE INFERIOR | 5,38 | 13,4  |
| S 2 | LIMITE SUPERIOR | 5,18 | 12,9  |
|     | LIMITE INFERIOR | 2,01 | 5,0   |

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se **establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio.**

Además, se debe considerar el valor de la propiedad que fuere actualizado en base a otras fuentes legales; como el valor de traslado de dominio, hipotecas, ventas directas y el valor de la propiedad declarado por parte del contribuyente, información que se sujetará al curso de la base legal correspondiente para la respectiva determinación del tributo.

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

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

|  |                    |
|--|--------------------|
| <b>1.- GEOMETRICOS</b>                         | <b>COEFICIENTE</b> |
| 1.1.-RELACION FRENTE/FONDO                     | 1.0 a .94          |
| 1.2.-FORMA                                     | 1.0 a .94          |
| 1.3.-SUPERFICIE                                | 1.0 a .94          |
| 1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA                | 1.0 a .95          |
| <b>2.- TOPOGRAFICOS</b>                        |                    |
| 2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO                 | 1.0 a .95          |
| 2.2.-TOPOGRAFIA                                | 1.0 a .95          |
| <b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>           | <b>COEFICIENTE</b> |
| 3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA                  | 1.0 a .88          |
| AGUA POTABLE                                   |                    |
| ALCANTARILLADO                                 |                    |
| ENERGIA ELECTRICA                              |                    |
| 3.2.-VIAS                                      | <b>COEFICIENTE</b> |
| ADOQUIN  | 1.0 a .88          |
| HORMIGON                                       |                    |
| ASFALTO  |                    |
| PIEDRA   |                    |
| LASTRE   |                    |
| TIERRA   |                    |
| 3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS | 1.0 a .93          |
| ACERAS   |                    |
| BORDILLOS                                      |                    |
| TELEFONO                                       |                    |
| RECOLECCION DE BASURA                          |                    |

## ASEO DE CALLES

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 **determinación del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

### b) Valor de edificaciones.-

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

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un

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

| GAD MUNICIPAL DE SUCUMBIOS                                       |                          |                    |                            |                    |                    |                    |                             |
|--|--------------------------|--------------------|----------------------------|--------------------|--------------------|--------------------|-----------------------------|
| FACTORES DE REPOSICIÓN PARA OBTENER EL VALOR M2 DE EDIFICACIONES |                          |                    |                            |                    |                    |                    |                             |
| Constante de Reposición  | Valor                    |                    |                            |                    |                    |                    |                             |
| 0105   | Número de Pisos          |                    |                            |                    |                    |                    |                             |
| 010501   | 0-1                      | 15,0074            |                            |                    |                    |                    |                             |
| 010502   | 2                        | 14,7242            |                            |                    |                    |                    |                             |
| Rubros Edificación   | Valor                    | Rubros Edificación | Valor                      | Rubros Edificación | Valor              | Rubros Edificación | Valor                       |
| 02   | ESTRUCTURA               | 03                 | ACABADOS                   | 03                 | ACABADOS           | 04                 | INSTALACIONES               |
| 0201   | Columnas y Pilastras     | 0301               | Revestimiento de Pisos     | 0305               | Tumbados           | 0401               | Sanitarias                  |
| 020101   | No Tiene                 | 030101             | No tiene                   | 030501             | No tiene           | 040101             | No tiene                    |
| 020102   | Hormigón Armado          | 030108             | Madera Común               | 030508             | Madera Común       | 040148             | Pozo Ciego                  |
| 020105   | Pilotes                  | 030109             | Caña                       | 030509             | Caña               | 040149             | Canalización Aguas Servidas |
| 020106   | Hierro                   | 030110             | Madera Fina                | 030510             | Madera Fina        | 040150             | Canalización Aguas Lluvias  |
| 020108   | Madera Común             | 030117             | Arena-Cemento (Cemento     | 030517             | Arena-Cemento      | 040151             | Canalización Combinado      |
| 020109   | Caña                     | 030118             | Tierra                     | 030518             | Tierra             | 0402               | Baños                       |
| 020110   | Madera Fina              | 030119             | Mármol                     | 030530             | Grafiado           | 040201             | No tiene                    |
| 020111   | Bloque                   | 030120             | Marmeton (Terrazo)         | 030531             | Champiado          | 040252             | Letrina                     |
| 020112   | Ladrillo                 | 030121             | Marmolina                  | 030534             | Fibra Cemento      | 040253             | Baño Común                  |
| 020113   | Piedra                   | 030122             | Baldosa Cemento            | 030535             | Fibra Sintética    | 040254             | Medio Baño                  |
| 020114   | Adobe                    | 030123             | Baldosa Cerámica           | 030536             | Estuco             | 040255             | Un Baño                     |
| 020115   | Tapial                   | 030124             | Parquet                    | 0306               | Cubierta           | 040256             | Dos Baños                   |
| 0202   | Vigas y Cadenas          | 030125             | Vinyl                      | 030601             | No Tiene           | 040257             | Tres Baños                  |
| 020201   | No tiene                 | 030126             | Duela                      | 030617             | Arena-Cemento      | 040258             | Cuatro Baños                |
| 020202   | Hormigón Armado          | 030127             | Tablon / Gress             | 030622             | Baldosa Cemento    | 040259             | + de 4 Baños                |
| 020206   | Hierro                   | 030128             | Tabla                      | 030623             | Baldosa Cerámica   | 0403               | Eléctricas                  |
| 020208   | Madera Común             | 030129             | Azulejo                    | 030629             | Azulejo            | 040301             | No tiene                    |
| 020209   | Caña                     | 030168             | Cemento Allsado            | 030634             | Fibro Cemento      | 040360             | Alambre Exterior            |
| 020210   | Madera Fina              | 0302               | Revestimiento Interior     | 030637             | Teja Común         | 040361             | Tubería Exterior            |
| 0203   | Entre Pisos              | 030201             | No tiene                   | 030638             | Teja Vidriada      | 040362             | Empotradas                  |
| 020301   | No Tiene                 | 030208             | Madera Común               | 030639             | Zinc               |                    |                             |
| 020302   | Hormigón Armado(Los      | 030209             | Caña                       | 030640             | Poliuretano        | 05                 | OTRAS INVERSIONES           |
| 020306   | Hierro                   | 030210             | Madera Fina                | 030641             | Domos / Traslúcido | 0501               | Sauna / Turco / Hidromasaje |
| 020308   | Madera Común             | 030217             | Arena-Cemento (Enlucido)   | 030642             | Ruberoy            | 050101             | 2 Personas                  |
| 020309   | Caña                     | 030218             | Tierra                     | 030643             | Paja-Hojas         | 050102             | 4 Personas                  |
| 020310   | Madera Fina              | 030219             | Marmol                     | 030644             | Cady               | 050103             | 6 Personas                  |
| 020363   | Madera y Ladrillo        | 030220             | Marmeton                   | 030645             | Tejuelo            | 050104             | 10 Personas                 |
| 020364   | Bóveda de Ladrillo       | 030221             | Marmolina                  | 0307               | Puertas            | 0502               | Ascensor                    |
| 020365   | Bóveda de Piedra         | 030222             | Baldosa Cemento            | 030701             | No tiene           | 050201             | 2 Personas                  |
| 0204   | Paredes                  | 030223             | Baldosa Cerámica           | 030708             | Madera Común       | 050202             | 4 Personas                  |
| 020401   | No tiene                 | 030229             | Azulejo                    | 030709             | Caña               | 050203             | 6 Personas                  |
| 020402   | Hormigón Armado          | 030230             | Grafiado                   | 030710             | Madera Fina        | 050204             | 10 Personas                 |
| 020408   | Madera Común             | 030231             | Champiado                  | 030732             | Aluminio           | 0503               | Escalera Eléctrica          |
| 020409   | Caña                     | 030266             | Piedra o Ladrillo Hornamer | 030733             | Enrollable         | 050301             | 30 Peldaños                 |
| 020410   | Madera Fina              | 0303               | Revestimiento Exterior     | 030746             | Hierro-Madera      | 050302             | 50 Peldaños                 |
| 020411   | Bloque                   | 030301             | No tiene                   | 030747             | Madera Malla       | 0504               | Aire Acondicionado          |
| 020412   | Ladrillo                 | 030308             | Madera Común               | 030767             | Tol Hierro         | 050401             | 1-5 Salidas                 |
| 020413   | Piedra                   | 030310             | Madera Fina                | 0308               | Ventanas           | 050402             | 6-10 Salidas                |
| 020414   | Adobe                    | 030317             | Arena-Cemento (Enlucido)   | 030801             | No tiene           | 050403             | 10 o más Salidas            |
| 020415   | Tapial                   | 030318             | Tierra                     | 030806             | Hierro             | 0505               | Sist. De Red / Seguridad    |
| 020416   | Bahareque                | 030319             | Marmol                     | 030808             | Madera Común       | 050501             | Max. Seg.                   |
| 020434   | Fibro-Cemento            | 030320             | Marmeton                   | 030810             | Madera Fina        | 050502             | Min. Seg.                   |
| 0205   | Escalera                 | 030321             | Marmolina                  | 030832             | Aluminio           | 0506               | Piscinas                    |
| 020501   | No Tiene                 | 030322             | Baldosa Cemento            | 030833             | Enrollable         | 050601             | Temperada                   |
| 020502   | Hormigón Armado          | 030323             | Baldosa Cerámica           | 030846             | Hierro-Madera      | 050602             | Fría                        |
| 020503   | Hormigón Cidopeo         | 030330             | Grafiado                   | 030847             | Madera Malla       | 0507               | Cerramientos                |
| 020504   | Hormigón Simple          | 030331             | Champiado                  | 0309               | Cubre Ventanas     | 050701             | Bloque                      |
| 020506   | Hierro                   | 030332             | Aluminio                   | 030901             | No tiene           | 050702             | Adobe/ Tapial               |
| 020508   | Madera Común             | 030366             | Piedra o Ladrillo Hornamer | 030906             | Hierro             | 050703             | Malla                       |
| 020509   | Caña                     | 030368             | Cemento Allsado            | 030908             | Madera Común       | 050704             | Piedra                      |
| 020510   | Madera Fina              | 0304               | Revestimiento Escalera     | 030908             | Caña               | 050705             | Ladrillo                    |
| 020512   | Ladrillo                 | 030401             | No tiene                   | 030910             | Madera Fina        | 0508               | Vías y Caminos              |
| 020513   | Piedra                   | 030408             | Madera Común               | 030932             | Aluminio           | 050801             | Piedra                      |
| 0206   | Cubierta                 | 030409             | Caña                       | 030933             | Enrollable         | 050802             | Asfalto                     |
| 020601   | No Tiene                 | 030410             | Madera Fina                | 030947             | Madera Malla       | 050803             | Adoquin                     |
| 020602   | Hormigón Armado (Los     | 030417             | Arena-Cemento              | 0310               | Closets            | 050804             | Lastre                      |
| 020606   | Hierro (Vigas Metálicas) | 030418             | Tierra                     | 031001             | No tiene           | 050805             | Cemento                     |
| 020607   | Estereoestructura        | 030419             | Marmol                     | 031008             | Madera Común       | 0509               | Instalación Deportiva       |
| 020608   | Madera Común             | 030420             | Marmeton                   | 031010             | Madera Fina        | 050901             | Asfalto                     |
| 020609   | Caña                     | 030421             | Marmolina                  | 031032             | Aluminio           | 050902             | Adoquin                     |
| 020610   | Madera Fina              | 030422             | Baldosa Cemento            | 031067             | Tol Hierro         | 050903             | Ladrillo                    |
|  |                          | 030423             | Baldosa Cerámica           |                    |                    | 050904             | Cemento                     |
|  |                          | 030430             | Grafiado                   |                    |                    | 050905             | Césped                      |
|  |                          | 030431             | Champiado                  |                    |                    |                    |                             |
|  |                          | 030466             | Piedra o Ladrillo hornamer |                    |                    |                    |                             |

**Factores de Depreciación de Edificación  
Urbano – Rural**

| Años  | Hor migón | Hier ro | Mad era fina | Mad era Co mún | bloq ue Ladr illo | Bah areq ue | ado be/T apial |
|-------|-----------|---------|--------------|----------------|-------------------|-------------|----------------|
| 0-2   | 1         | 1       | 1            | 1              | 1                 | 1           | 1              |
| 3-4   | 0,97      | 0,97    | 0,96         | 0,96           | 0,95              | 0,94        | 0,94           |
| 5-6   | 0,93      | 0,93    | 0,92         | 0,9            | 0,92              | 0,88        | 0,88           |
| 7-8   | 0,9       | 0,9     | 0,88         | 0,85           | 0,89              | 0,86        | 0,86           |
| 9-10  | 0,87      | 0,86    | 0,85         | 0,8            | 0,86              | 0,83        | 0,83           |
| 11-12 | 0,84      | 0,83    | 0,82         | 0,75           | 0,83              | 0,78        | 0,78           |
| 13-14 | 0,81      | 0,8     | 0,79         | 0,7            | 0,8               | 0,74        | 0,74           |
| 15-16 | 0,79      | 0,78    | 0,76         | 0,65           | 0,77              | 0,69        | 0,69           |
| 17-18 | 0,76      | 0,75    | 0,73         | 0,6            | 0,74              | 0,65        | 0,65           |
| 19-20 | 0,73      | 0,73    | 0,71         | 0,56           | 0,71              | 0,61        | 0,61           |
| 21-22 | 0,7       | 0,7     | 0,68         | 0,52           | 0,68              | 0,58        | 0,58           |
| 23-24 | 0,68      | 0,68    | 0,66         | 0,48           | 0,65              | 0,54        | 0,54           |
| 25-26 | 0,66      | 0,65    | 0,63         | 0,45           | 0,63              | 0,52        | 0,52           |
| 27-28 | 0,64      | 0,63    | 0,61         | 0,42           | 0,61              | 0,49        | 0,49           |
| 29-30 | 0,62      | 0,61    | 0,59         | 0,4            | 0,59              | 0,44        | 0,44           |
| 31-32 | 0,6       | 0,59    | 0,57         | 0,39           | 0,56              | 0,39        | 0,39           |
| 33-34 | 0,58      | 0,57    | 0,55         | 0,38           | 0,53              | 0,37        | 0,37           |
| 35-36 | 0,56      | 0,56    | 0,53         | 0,37           | 0,51              | 0,35        | 0,35           |
| 37-38 | 0,54      | 0,54    | 0,51         | 0,36           | 0,49              | 0,34        | 0,34           |
| 39-40 | 0,52      | 0,53    | 0,49         | 0,35           | 0,47              | 0,33        | 0,33           |
| 41-42 | 0,51      | 0,51    | 0,48         | 0,34           | 0,45              | 0,32        | 0,32           |

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

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará el siguiente procedimiento: 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.

| AFECTACION<br>COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE<br>CONSERVACION |         |                |           |
|---|---------|----------------|-----------|
| AÑOS  | ESTABLE | % A<br>REPARAR | TOTAL     |
| CUMPLIDOS   |         |                | DETERIORO |
| 0 - 2   | 1       | 0,84 a .30     | 0         |

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

**Artículo 34. 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 35. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.**- Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 36. 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. Art. 509 literal a)

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Artículo 37. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.90 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 38. RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

**Artículo 39. 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 artículo 505 del COOTAD.

**Artículo 40. NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Artículo 41. 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, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

| <b>FECHA DE PAGO</b>  | <b>PORCENTAJE DE DESCUENTO</b> |
|-----------------------|--------------------------------|
| Del 1 al 15 de enero  | 10%                            |
| Del 16 al 31 de enero | 9%                             |

|                         |    |
|-------------------------|----|
| Del 1 al 15 de febrero  | 8% |
| Del 16 al 28 de febrero | 7% |
| Del 1 al 15 de marzo    | 6% |
| Del 16 al 31 de marzo   | 5% |
| Del 1 al 15 de abril    | 4% |
| Del 16 al 30 de abril   | 3% |
| Del 1 al 15 de mayo     | 3% |
| Del 16 al 31 de mayo    | 2% |
| Del 1 al 15 de junio    | 2% |
| Del 16 al 30 de junio   | 1% |

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD. Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo.

## CAPÍTULO VI IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Artículo 42. OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Artículo 43. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDA RURAL.-** Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural.

**Artículo 44. 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 45. EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 1) Identificación predial.
- 2) Tenencia.
- 3) Descripción del terreno.
- 4) Infraestructura y servicios.
- 5) Uso y calidad del suelo.

- 6) Descripción de las edificaciones.
- 7) Gastos e Inversiones.

**Artículo 46. VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a) Valor de terrenos.-**

- *Sectores similares u homogéneos:*

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

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrogeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SUCUMBIOS

| No. | SECTORES              |
|-----|-----------------------|
| 1   | SECTOR HOMOGÉNEO 4.1  |
| 2   | SECTOR HOMOGÉNEO 5.2  |
| 3   | SECTOR HOMOGÉNEO 5.3  |
| 4   | SECTOR HOMOGÉNEO 4.11 |

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente;

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.1

| CLASE  | PUNTO DE PROM. | COEF. DE CORR. | RANGO DE SUPERFICIES |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                       |
|--------|----------------|----------------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-----------------------|
|        |                |                | 0.0000 - 0.0500      | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.3000 | 0.3000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 1.000.0000 |
| TIERRA |                |                | 2,46                 | 2,23            | 2               | 1,76            | 1,53            | 1,3             | 1,25            | 1,2             | 1,15             | 1,1               | 1,05              | 1                  | 0,95                | 0,95                  |
| 1      | 94             | 1,54           | 11372                | 10300           | 9227            | 8155            | 7082            | 6010            | 5779            | 5548            | 5316             | 5085              | 4854              | 4623               | 4392                | 4392                  |
| 2      | 83             | 1,36           | 10042                | 9095            | 8148            | 7201            | 6254            | 5307            | 5102            | 4898            | 4694             | 4490              | 4286              | 4082               | 3878                | 3878                  |
| 3      | 72             | 1,18           | 8711                 | 7899            | 7068            | 6246            | 5425            | 4603            | 4426            | 4249            | 4072             | 3895              | 3718              | 3541               | 3364                | 3364                  |
| 4      | 61             | 1              | 7380                 | 6684            | 5988            | 5292            | 4596            | 3900            | 3750            | 3600            | 3450             | 3300              | 3150              | 3000               | 2850                | 2850                  |
| 5      | 50             | 0,82           | 6049                 | 5479            | 4908            | 4338            | 3767            | 3197            | 3074            | 2951            | 2828             | 2705              | 2582              | 2459               | 2336                | 2336                  |
| 6      | 39             | 0,64           | 4718                 | 4273            | 3828            | 3383            | 2938            | 2493            | 2398            | 2302            | 2206             | 2110              | 2014              | 1918               | 1822                | 1822                  |
| 7      | 28             | 0,46           | 3388                 | 3068            | 2749            | 2429            | 2110            | 1790            | 1721            | 1652            | 1584             | 1515              | 1446              | 1377               | 1308                | 1308                  |
| 8      | 17             | 0,28           | 2057                 | 1863            | 1669            | 1475            | 1281            | 1087            | 1045            | 1003            | 961              | 920               | 878               | 836                | 794                 | 794                   |
|        |                |                | 0,232                | 0,232           | 0,232           | 0,232           | 0,232           | 0,05            | 0,05            | 0,05            | 0,05             | 0,05              | 0,05              | 0,05               | 0,05                | 0                     |

Valor promedio base investigado: 3000  
Superficie Predominante de zona: 50.0000 - 100.0000

| CLASE                            | COEF. |          | RANGO DE SUPERFICIES |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                         |
|----------------------------------|-------|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|
|                                  | DE    | PUNT. DE | 0.0000 - 0.0500      | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 1000000.0000 |
| TIERRA                           | PROM  | CORR.    | 2.16                 | 1.93            | 1.7             | 1.46            | 1.23            | 1               | 0.95            | 0.9             | 0.85             | 0.8               | 0.75              | 0.7                | 0.65                | 0.65                    |
| 1                                | 94    | 1.54     | 54921                | 49022           | 43123           | 37224           | 31325           | 25426           | 24155           | 22884           | 21612            | 20341             | 19070             | 17798              | 16527               | 16527                   |
| 2                                | 83    | 1.36     | 48494                | 43285           | 38077           | 32868           | 27659           | 22451           | 21328           | 20206           | 19083            | 17961             | 16838             | 15716              | 14593               | 14593                   |
| 3                                | 72    | 1.18     | 42067                | 37549           | 33030           | 28512           | 23994           | 19475           | 18202           | 17528           | 16554            | 15580             | 14607             | 13633              | 12659               | 12659                   |
| 4                                | 61    | 1        | 35640                | 31812           | 27984           | 24156           | 20328           | 16500           | 15675           | 14850           | 14025            | 13200             | 12375             | 11550              | 10725               | 10725                   |
| 5                                | 50    | 0.82     | 29213                | 26075           | 22938           | 19800           | 16662           | 13525           | 12848           | 12172           | 11496            | 10820             | 10143             | 9467               | 8791                | 8791                    |
| 6                                | 39    | 0.64     | 22786                | 20339           | 17891           | 15444           | 12997           | 10549           | 10022           | 9494            | 8967             | 8439              | 7912              | 7384               | 6857                | 6857                    |
| 7                                | 28    | 0.46     | 16399                | 14602           | 12845           | 11088           | 9331            | 7574            | 7295            | 6816            | 6438             | 6059              | 5680              | 5302               | 4923                | 4923                    |
| 8                                | 17    | 0.28     | 9932                 | 8866            | 7799            | 6732            | 5665            | 4598            | 4368            | 4139            | 3909             | 3679              | 3449              | 3219               | 2989                | 2989                    |
|                                  |       |          | 0.232                | 0.232           | 0.232           | 0.232           | 0.232           | 0.05            | 0.05            | 0.05            | 0.05             | 0.05              | 0.05              | 0.05               | 0.05                | 0                       |
| Valor promedio base investigado: |       |          | 16500                |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                         |
| Superficie Predominante de zona: |       |          | 0.1500 - 0.5000      |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                         |

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.2

| CLASE                            | COEF. |          | RANGO DE SUPERFICIES |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                         |
|----------------------------------|-------|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|
|                                  | DE    | PUNT. DE | 0.0000 - 0.0500      | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 1000000.0000 |
| TIERRA                           | PROM  | CORR.    | 2.36                 | 2.13            | 1.9             | 1.66            | 1.43            | 1.2             | 1.15            | 1.1             | 1.05             | 1                 | 0.95              | 0.9                | 0.85                | 0.85                    |
| 1                                | 94    | 1.88     | 8874                 | 8001            | 7129            | 6257            | 5384            | 4512            | 4324            | 4136            | 3948             | 3760              | 3572              | 3384               | 3196                | 3196                    |
| 2                                | 83    | 1.66     | 7835                 | 7065            | 6295            | 5524            | 4754            | 3984            | 3818            | 3652            | 3486             | 3320              | 3154              | 2988               | 2822                | 2822                    |
| 3                                | 72    | 1.44     | 6797                 | 6129            | 5460            | 4792            | 4124            | 3456            | 3312            | 3168            | 3024             | 2880              | 2736              | 2592               | 2448                | 2448                    |
| 4                                | 61    | 1.22     | 5758                 | 5192            | 4626            | 4060            | 3494            | 2928            | 2806            | 2684            | 2562             | 2440              | 2318              | 2196               | 2074                | 2074                    |
| 5                                | 50    | 1        | 4720                 | 4256            | 3792            | 3328            | 2864            | 2400            | 2300            | 2200            | 2100             | 2000              | 1900              | 1800               | 1700                | 1700                    |
| 6                                | 39    | 0.78     | 3682                 | 3320            | 2958            | 2596            | 2234            | 1872            | 1794            | 1716            | 1638             | 1560              | 1482              | 1404               | 1326                | 1326                    |
| 7                                | 28    | 0.56     | 2643                 | 2383            | 2124            | 1864            | 1604            | 1344            | 1288            | 1232            | 1176             | 1120              | 1064              | 1008               | 952                 | 952                     |
| 8                                | 17    | 0.34     | 1605                 | 1447            | 1289            | 1132            | 974             | 816             | 782             | 748             | 714              | 680               | 646               | 612                | 578                 | 578                     |
|                                  |       |          | 0.232                | 0.232           | 0.232           | 0.232           | 0.232           | 0.05            | 0.05            | 0.05            | 0.05             | 0.05              | 0.05              | 0.05               | 0.05                | 0                       |
| Valor promedio base investigado: |       |          | 2000                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                         |
| Superficie Predominante de zona: |       |          | 10.0000 - 20.0000    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                         |

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.3

| CLASE                            | COEF. |          | RANGO DE SUPERFICIES |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                         |
|----------------------------------|-------|----------|----------------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|-----------------|------------------|-------------------|-------------------|--------------------|---------------------|-------------------------|
|                                  | DE    | PUNT. DE | 0.0000 - 0.0500      | 0.0500 - 0.1000 | 0.1000 - 0.1500 | 0.1500 - 0.2000 | 0.2000 - 0.2500 | 0.2500 - 0.5000 | 0.5000 - 1.0000 | 1.0000 - 5.0000 | 5.0000 - 10.0000 | 10.0000 - 20.0000 | 20.0000 - 50.0000 | 50.0000 - 100.0000 | 100.0000 - 500.0000 | 500.0000 - 1000000.0000 |
| TIERRA                           | PROM  | CORR.    | 2.36                 | 2.13            | 1.9             | 1.66            | 1.43            | 1.2             | 1.15            | 1.1             | 1.05             | 1                 | 0.95              | 0.9                | 0.85                | 0.85                    |
| 1                                | 94    | 1.88     | 4437                 | 4001            | 3564            | 3128            | 2692            | 2256            | 2162            | 2068            | 1974             | 1880              | 1786              | 1692               | 1598                | 1598                    |
| 2                                | 83    | 1.66     | 3918                 | 3532            | 3147            | 2762            | 2377            | 1992            | 1909            | 1826            | 1743             | 1660              | 1577              | 1494               | 1411                | 1411                    |
| 3                                | 72    | 1.44     | 3398                 | 3064            | 2730            | 2396            | 2062            | 1728            | 1656            | 1584            | 1512             | 1440              | 1368              | 1296               | 1224                | 1224                    |
| 4                                | 61    | 1.22     | 2879                 | 2596            | 2313            | 2030            | 1747            | 1464            | 1403            | 1342            | 1281             | 1220              | 1158              | 1098               | 1037                | 1037                    |
| 5                                | 50    | 1        | 2360                 | 2120            | 1896            | 1664            | 1432            | 1200            | 1150            | 1100            | 1050             | 1000              | 950               | 900                | 850                 | 850                     |
| 6                                | 39    | 0.78     | 1841                 | 1660            | 1479            | 1298            | 1117            | 936             | 897             | 858             | 819              | 780               | 741               | 702                | 663                 | 663                     |
| 7                                | 28    | 0.56     | 1322                 | 1192            | 1062            | 932             | 802             | 672             | 644             | 616             | 588              | 560               | 532               | 504                | 476                 | 476                     |
| 8                                | 17    | 0.34     | 802                  | 724             | 645             | 566             | 487             | 408             | 391             | 374             | 357              | 340               | 323               | 306                | 289                 | 289                     |
|                                  |       |          | 0.232                | 0.232           | 0.232           | 0.232           | 0.232           | 0.05            | 0.05            | 0.05            | 0.05             | 0.05              | 0.05              | 0.05               | 0.05                | 0                       |
| Valor promedio base investigado: |       |          | 1000                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                         |
| Superficie Predominante de zona: |       |          | 10.0000 - 20.0000    |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                 |                  |                   |                   |                    |                     |                         |

El valor base 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 como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES:**

**1.- GEOMÉTRICOS:**

**1.1. FORMA DEL PREDIO**

**1.00 A 0.98**

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

**1.2. POBLACIONES CERCANAS**

**1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

**1.3. SUPERFICIE**

**2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

Los factores de 2.26 A 0.65 son topes que aumentan a menor superficie y; disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición

que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

**2.- TOPOGRÁFICOS**

**1.00 A 0.96**

- PLANA
- PENDIENTE LEVE
- PENDIENTE MEDIA
- PENDIENTE FUERTE

**3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO**

**1.00 A 0.96**

- PERMANENTE
- PARCIAL
- OCASIONAL

**4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN**

**1.00 A 0.93**

- PRIMER ORDEN
- SEGUNDO ORDEN
- TERCER ORDEN
- HERRADURA
- FLUVIAL
- LÍNEA FÉRREA
- NO TIENE

**5.- CALIDAD DEL SUELO**

**5.1.- TIPO DE RIESGOS**

**1.00 A 0.70**

- DESLAVES
- HUNDIMIENTOS
- VOLCÁNICO
- CONTAMINACIÓN
- HELADAS
- INUNDACIONES
- VIENTOS
- NINGUNA

**5.2.- EROSIÓN**

**0.985 A 0.96**

- LEVE
- MODERADA
- SEVERA

**5.3.- DRENAJE**

**1.00 A 0.96**

- EXCESIVO
- MODERADO

MAL DRENADO  
BIEN DRENADO

**6.- SERVICIOS BÁSICOS**

**1.00 A 0.942**

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

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

**b) Valor de edificaciones.-**

Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 33 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana. El GAD Municipal de Sucumbíos mantiene el catastro rural con sistema de la AME, por lo que se incorporan a esta ordenanza los mismos factores de reposición y tablas de depreciación para el cálculo del valor de edificaciones.

**Artículo 47. 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 48. VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art. 518 del COOTAD.

**Artículo 49. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.45 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 50. 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 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. 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 51. 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 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 este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**Artículo 52. 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, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

**Artículo 53. VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

#### DISPOSICIÓN TRANSITORIA

**ÚNICA:** Las entidades públicas deberán cancelar los valores correspondientes por concepto de tasas por servicios administrativos.

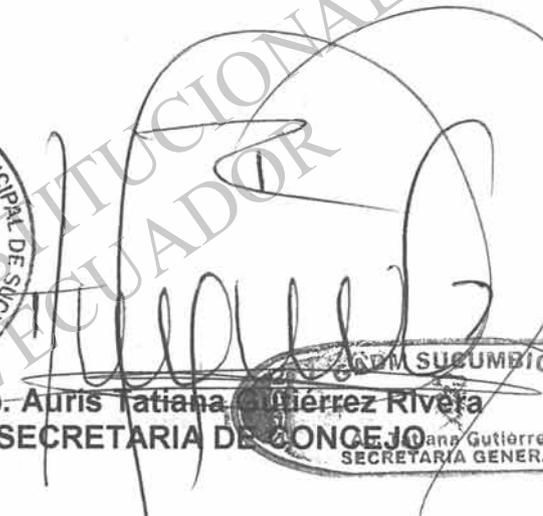
#### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**ÚNICA:** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sucumbíos a los quince días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

  
Msc. Luis Armando Naranjo Sánchez  
ALCALDE DEL GADM-S

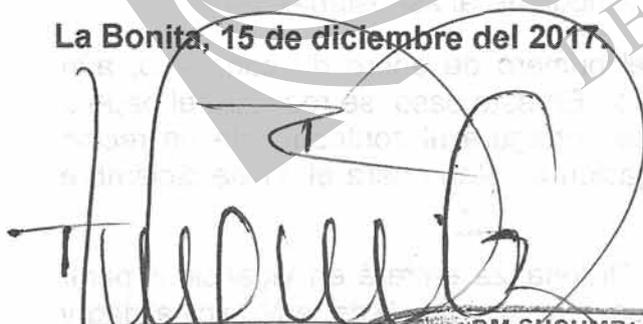


  
Ab. Aurora Tatiana Quiérez Rivera  
SECRETARIA DE CONCEJO

  
Diana Gutiérrez  
SECRETARIA GENERAL

**CERTIFICO:** Que la presente "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019, fué discutida y aprobada por el Seno de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sucumbíos, en primer y segundo debate en dos sesiones ordinarias, de fecha viernes primero y viernes quince de diciembre del año dos mil diecisiete.

La Bonita, 15 de diciembre del 2017.



**Ab. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera**  
**SECRETARIA GENERAL DEL GADM.S.**

GADM SUCUMBÍOS  
2019  
SECRETARIA GENERAL

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SUCUMBÍOS.-** Ab. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera, Secretaria de Concejo, a los veintidos días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete, siendo las 13H30.- Visto de conformidad con el Art. 322 inciso 4, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente: "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 2018 -2019" ante el Señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

La Bonita, 22 de diciembre de 2017.

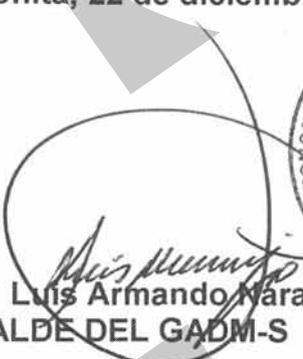


**Ab. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera**  
**SECRETARIA GENERAL DEL GADM.S.**

GADM SUCUMBÍOS  
2019  
SECRETARIA GENERAL

**ALCALDÍA.-** De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, 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 2018 -2019" y ORDENO su PUBLICACIÓN en el Registro Oficial y en el dominio web de la institución, siendo las 15H45 del día viernes veintidos de diciembre del año dos mil diecisiete.

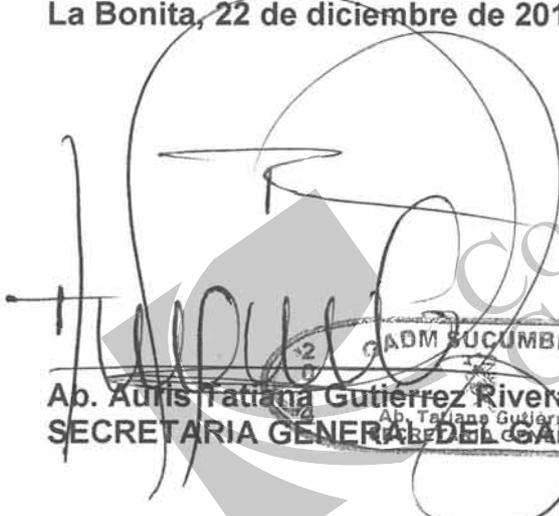
La Bonita, 22 de diciembre del 2017.

  
Msc. Luis Armando Naranjo Sánchez  
ALCALDE DEL GADM-S



**CERTIFICACIÓN.-** Proveyó, firmó la: "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019" y ordenó su publicación a través del Registro Oficial y del dominio Web de la institución, el señor Msc. Luis Armando Naranjo Sánchez, Alcalde del Cantón Sucumbios, siendo las 15H45 del día viernes veintidos de diciembre del año dos mil diecisiete. **LO CERTIFICO.-**

La Bonita, 22 de diciembre de 2017.

  
Ab. Tatiana Gutiérrez Rivera  
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-S



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE  
SUCUMBIOS****CONSIDERANDO:**

**Que**, la Constitución de la República del Ecuador, en su artículo 264, establece que en el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, los gobiernos municipales expedirán ordenanzas cantonales.

**Que**, las letras b) y c) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen que; entre otras, son funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, diseñar e implementar políticas de promoción y construcción de equidad e inclusión en sus territorios, así como establecer el régimen de uso del suelo y urbanístico, para lo cual determinarán las condiciones de urbanización, parcelación, lotización, división o cualquier otra forma de fraccionamiento de conformidad con la planificación cantonal.

**Que**, el artículo 466 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone que: es atribución exclusiva de los gobiernos municipales y metropolitanos el control sobre el uso y ocupación del suelo en el territorio del cantón.

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula en su artículo 481.1 que: el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, establecerá mediante ordenanza, el procedimiento de regularización de las superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan o son faltantes de aquellas áreas originales que constan en el respectivo título de transferencia de dominio de los terrenos privados, que se originan por errores de cálculo o de medidas y que se han detectado al efectuar una medición por cualquier causa o son resultado de la diferencia entre una medición anterior y la última practicada; que así mismo determinará el error técnico aceptable de medición.

**Que**, es responsabilidad de la Municipalidad del cantón Sucumbios, la gestión sobre el espacio territorial, planificar e impulsar el desarrollo físico del cantón en su área urbana y rural; definir normas generales sobre la generación, uso y mantenimiento de la información gráfica del territorio en cada uno de los bienes inmuebles existentes en el cantón.

**Que**, en el Concejo Municipal del Cantón Sucumbios, hasta la presente fecha no ha promulgado ninguna Ordenanza para el cobro de excedentes por errores técnicos de medición en predios urbanos y rurales del cantón Sucumbios.

**Que**, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, publicada en el Primer Suplemento del Registro Oficial N° 711, del 14 de marzo de 2016, en

su disposición reformativa segunda sustituye el segundo inciso del artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, eliminando la facultad de adjudicación y precio a pagar en los casos de excedentes que superen el error técnico de medición que preveía el ahora inciso reformado; estableciéndose el siguiente texto: Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.

**Que**, es indispensable facilitar la rectificación y regularización de terrenos de propiedad privada ubicados en la zona urbana y parroquias rurales del cantón Sucumbíos, cuyas superficies que constan en escrituras, difieren de la realidad física actual, por errores que se arrastran desde la celebración de los instrumentos de transferencia de la propiedad o el inicio de los procesos de lotización, urbanización o conformación de las áreas de terreno con fines habitacionales.

**Que**, el Código Civil en el Art. 605 establece que; son bienes del Estado todas las tierras que, estando situadas dentro de los límites territoriales, carecen de otro dueño.

**Que**, el Código Civil en el Art. 702 establece que; se efectuará la tradición del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.

De la misma manera se efectuará la tradición de los derechos de usufructo o de uso, de habitación o de servidumbre constituidos en bienes raíces, y del derecho de hipoteca.

**Que**, el Código Civil en el Art. 703 expresa que; la inscripción del título de dominio y de cualquier otro de los derechos reales mencionados en el artículo precedente, se hará en el registro del cantón en que esté situado el inmueble; y si éste, por su situación, pertenece a varios cantones, deberá hacerse la inscripción en el registro de cada uno de ellos.

Si el título es relativo a dos o más inmuebles, deberá inscribirse en los registros cantonales a que, por su situación, pertenecen los inmuebles.

Si por un acto de partición se adjudican a varias personas los inmuebles o parte de los inmuebles que antes se poseían proindiviso, el acto de partición, en lo relativo a cada inmueble o cada parte adjudicada, se inscribirá en el cantón o cantones a que por su situación corresponda dicho inmueble o parte.

**Que**, el Código Civil en el Art. 1771 establece que; un predio rústico puede venderse con relación a su cabida, o como especie o cuerpo cierto.

Se vende con relación a su cabida, siempre que ésta se exprese de cualquier modo en el contrato; salvo que las partes declaren que no entienden hacer diferencia en el precio, aunque la cabida real resulte mayor o menor que la que expresa el contrato.

Es indiferente que se fije directamente un precio total, o que éste se deduzca de la cabida o número de medidas que se expresan, y del precio de cada medida.

Es así mismo indiferente que se exprese una cabida total o las cabidas de las varias porciones de diferentes calidades y precios que contenga el predio, con tal que de estos datos resulten el precio total y la cabida total.

**Que**, los excedentes o diferencias de áreas de terreno no devienen únicamente de error de medición, sino de la falta de precisión de los términos en los que convinieron las partes realizar las transferencias de dominio de bienes inmuebles;

**Que**, el Procurador General del Estado en respuesta mediante Oficio No. 08821 de 17 de julio 2012, señala: “Del análisis jurídico que precede, con respecto a sus consultas se concluye que el inciso final del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial autonomía y descentralización, se debe aplicar para la determinación y enajenación de excedentes, provenientes de error en la medición y/o nueva medición técnica, respecto de inmuebles urbanos y rurales, cuyos títulos se hubieren otorgado e inscrito antes o después de la vigencia del COOTAD, sin que aquello contravenga el principio de irretroactividad establecido en el artículo 7 del Código Civil, en virtud de que los excedentes se determinan a la fecha en que la diferencia de superficie sea detectada por la municipalidad y no respecto a la fecha en que se hubiere instrumentado la adquisición del inmueble e inscrito el respectivo título.”

**Que**, la precisión de los resultados de toda medición puede verse afectada por factores naturales, causados por variaciones meteorológicas; instrumentales, que obedecen a la imperfección de los instrumentos de medición; o, personales, derivados de las limitaciones de quien realiza la medición; y, en uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República, artículo 7 y artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**EXPIDE:**

**ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE  
RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS  
DE SUPERFICIE EN TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADOS EN  
EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SUCUMBÍOS**

**Artículo 1.- Ámbito.-** Esta Ordenanza es de aplicación obligatoria en toda la jurisdicción territorial del cantón Sucumbíos.

**Artículo 2.- Finalidad y objeto.-** La presente ordenanza determina el proceso de rectificación y regularización por excedentes o diferencias de superficie en terrenos de propiedad privada ubicados en el sector urbano y rural del cantón Sucumbíos,

**Artículo 3.- Exclusión.-** Quedará excluido del proceso de regularización de excedentes, que establece la presente ordenanza, lo siguiente:

- a) Cuando en el título de transferencia de dominio no conste la superficie del terreno, o el título señale como cuerpo cierto, siempre que la misma no se desprenda de los antecedentes de la historia de dominio, de conformidad con el certificado otorgado por el Registro Municipal de la Propiedad;
- b) Cuando el error o defecto pueda ser corregido por las partes contractuales mediante una aclaratoria, rectificatoria o modificatoria de la escritura pública, según corresponda, siempre que la corrección se justifique en los antecedentes de la historia de dominio del inmueble;
- c) Cuando el error o defecto haya sido corregido por el juez competente, mediante sentencia en la que determine la cabida real del predio, justificando de esta manera la superficie real;
- d) Cuando la diferencia o faltante de área sean susceptibles de justificación por afectaciones de utilidad pública, verificadas por parte de los técnicos correspondientes;
- e) Cuando se pretenda regularizar dos o más terrenos adyacentes, que no hayan sido unificados o integrados legalmente en un solo cuerpo;

**Artículo 4.- De los excedentes o diferencias.** - Por excedentes de terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas.

En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

Se entiende por diferencias el faltante entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada, de un terreno con linderos consolidados.

En ambos casos, sean estos excedentes o diferencias, el Gobierno Autónomo Descentralizado de Sucumbíos de oficio o a petición de parte realizará la rectificación y regularización correspondiente, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados.

El Registrador de la Propiedad, para estos casos procederá a inscribir los actos administrativos de rectificación y regularización de excedentes y diferencias, documentos que constituyen justo título, dejando a salvo los derechos que pueden tener terceros perjudicados.

**Artículo 5.-** En los casos contemplados en este artículo, previo al proceso de regularización emitido por la máxima Autoridad del GAD Municipal, para lo que se deberá contar con el informe técnico jurídico donde se establezcan las áreas a rectificar y regularizar en favor del propietario del lote que ha sido mal medido. El Departamento de Planificación y la Jefatura de Avalúos y Catastros rectificarán la medición y el respectivo avalúo e impuesto predial. Para cuyo efecto la Máxima Autoridad emitirá el acto administrativo correspondiente, el cual constituye justo título y deberá ser inscrito en el Registro Municipal de la Propiedad, cuyos costos de trámite lo cubrirá el administrado, dejando a salvo el derecho de terceros a iniciar procesos legales de considerarlo pertinente

**Artículo 6.-** Cuando se detecte el excedente o diferencia en un terreno del que se ha solicitado a la Municipalidad autorización para su división o fraccionamiento en el área urbana o rural; previamente a iniciar dicho proceso de autorización, se deberá efectuar la regularización de tal excedente o diferencia, de modo que la autorización que eventualmente se conceda, sea sobre la superficie real de ocupación del predio y no se admitirá nuevas modificaciones de la superficie regularizada.

**Artículo 7.- Error Técnico aceptable de Medición.-** El error técnico aceptable de medición estará dado en función de la superficie del lote de terreno proveniente de la medición realizada por el GAD Municipal de Sucumbíos y comparada con la superficie que consta en el título de dominio.

Para predios ubicados en suelo urbano del GAD, se considerará el error técnico aceptable de medición, en un porcentaje que resulte del promedio realizado de la muestra de "N" predios en relación porcentual en la diferencia entre la superficie que consta en el título de dominio y el dato de superficie que consta en el catastro, el mismo procedimiento se realizará para determinar el error técnico aceptable de medición en el suelo rural.

**Artículo 8.- Regularización de excedentes que no superan el error técnico de medición;** los excedentes que no superan el error técnico aceptable de medición se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, para lo cual, la autoridad del GAD Municipal de Sucumbíos o su delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá el respectivo acto administrativo de rectificación el cual para su plena validez se inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Sucumbíos.

**Artículo 9.- Regularización de diferencia de superficie;** en el caso de diferencias o faltantes entre la superficie constante en el título de propiedad y la última medición realizada, se procederá a la rectificación del área que consta en el catastro, luego de lo cual, la autoridad del GAD Municipal de Sucumbíos

o su delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá la resolución administrativa de rectificación, la cual se protocolizará e inscribirá en el Registro de la Propiedad del cantón Sucumbíos.

**Artículo 10.- Regularización de excedentes que superan el error técnico de medición;** los excedentes que superan el error técnico aceptable de medición con relación al título de dominio, la autoridad del GAD Municipal de Sucumbíos o su delegado, una vez verificada la superficie establecida en el catastro, emitirá el respectivo acto administrativo disponiendo la rectificación de la medición y el avalúo del lote a ser regularizado.

Los actos de rectificación de superficie referidos en esta ordenanza, constituirán justo título a favor de los administrados, dejando a salvo el derecho de terceros.

**Artículo 11.-** Se debe aplicar para la determinación y enajenación de excedentes, provenientes de error en la medición y/o nueva medición técnica, respecto de inmuebles urbanos y rurales, cuyos títulos se hubieren otorgado e inscrito antes o después de la vigencia del COOTAD, sin que aquello contravenga el principio de irretroactividad establecido en el artículo 7 del Código Civil, en virtud de que los excedentes se determinan a la fecha en que la diferencia de superficie sea detectada por la municipalidad y no respecto a la fecha en que se hubiere instrumentado la adquisición del inmueble e inscrito el respectivo título.

**Artículo 12.- Determinación de linderos.-** Los linderos son los límites de la propiedad, mismos que para su determinación se considerarán la planimetría presentada bajo declaración juramentada de los colindantes del predio por el administrado. Para la determinación del lindero se deberá presentar la escritura con los nombres de los respectivos colindantes y los linderos con sus correspondientes coordenadas geográficas. Todos los documentos presentados serán objetos de validación por parte de los Departamentos de Planificación y Avalúos y Catastros.

**Artículo 13.- Proceso de regularización.-** Tendrá competencia el Departamento de Planificación del GAD Municipal de Sucumbíos, de facilitar el proceso de regularización de excedentes o diferencias, dentro de la jurisdicción del cantón Sucumbíos, quien conocerá y emitirá el informe respecto de la disminución de áreas por aperturas o ampliaciones viales; así como de los excedentes o diferencias productos de errores de cálculo o medición de superficies; el mismo que servirá de base para la resolución administrativa de la máxima autoridad; y su respectiva protocolización, inscripción en el registro de la propiedad, actualización del catastro y del valor de la propiedad, dejando a salvo las acciones legales que pueden tener los particulares.

**Artículo 14.- Procedimiento administrativo.-** El procedimiento para la realización del presente trámite administrativo, se lo gestionará en la Dirección

de Planificación del GAD Municipal de Sucumbíos, para lo cual se deberá cumplir con los siguientes requisitos.

1. **Iniciativa:** La iniciativa para la regularización de excedentes o diferencias provendrá del administrado o de oficio.
2. Documentos que se deben presentar para la regularización de excedentes o diferencias:
  - a) Solicitud dirigida a la Máxima Autoridad Administrativa del GAD Municipal de Sucumbíos acompañada con los documentos personales;
  - b) Certificado de no adeudar al GAD Municipal;
  - c) Copia de escritura y certificado historiado del Registro de la Propiedad;
  - d) Copia del pago del impuesto predial vigente;
  - e) Certificado de avalúos y catastros;
  - f) Planimetría legalizada, misma que debe contener (cuadro de áreas, cuadro de linderos, georeferenciación, ubicación y firmas de responsabilidad del propietario y técnico).
3. **Informe Técnico:** Recibida la documentación el departamento de planificación, una vez verificado la existencia de excedentes o diferencia, emitirá el informe respectivo. En caso de ser necesario delegará a la jefatura de avalúos y catastro, la inspección in situ para verificar la documentación presentada. Costos de la tasa de inspección que correrá a cargo del administrado.
4. Informe Jurídico (resolución).
5. Resolución Administrativa emitida por la Máxima Autoridad del GAD Municipal. La resolución administrativa será susceptible de impugnación.

**Artículo 15.- Informe técnico para regularización de excedentes o diferencias.-** La máxima autoridad administrativa del GAD municipal, resolverá de conformidad con el procedimiento y la documentación respectiva, de la siguiente manera:

1. En el caso de existir excedentes o diferencias, el Departamento de Planificación rectificará e informará para que la Máxima Autoridad Administrativa del GAD Municipal de Sucumbíos, regularice en favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros. Para cuyo efecto se emitirá el informe técnico correspondiente por parte del Departamento de Planificación, y la Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Sucumbíos, en el que se rectificará la medición, el correspondiente avalúo e impuesto predial, informe que servirá de base para la resolución administrativa del Alcalde, dejando a salvo los derechos de terceros.

2. Expedido el informe técnico de excedentes o diferencias, se emitirán los títulos de crédito correspondientes por el valor de la tasa por servicios y trámites administrativos vigente.

Los informes técnicos que deberán emitirse, no excederán el plazo mayor a 60 días de haber iniciado el trámite. El informe técnico contendrá específicamente el antecedente del predio sobre el cual se va a realizar el excedente, detallando fecha de otorgamiento de la escritura, fecha de inscripción, la superficie del excedente o disminución, con la indicación que debe marginarse en el título inicial, así como los documentos a protocolizarse y que sirvieron de base para este trámite.

**Artículo 16.- Resolución de regularización de excedentes o diferencias de área.-** La Máxima Autoridad del GAD Municipal de Sucumbíos, resolverá en base al informe técnico – jurídico, la existencia de excedentes o diferencias de áreas, se especificará el antecedente del predio sobre el cual se realizó la verificación del excedente o diferencia de área, detallando fecha de otorgamiento de la escritura, fecha de inscripción, la superficie del excedente, disminución o diferencia; y, ordenará la protocolización, inscripción en el registro de la propiedad. La protocolización e inscripción constituirá el justo título dejando a salvo el derecho de terceros.

El plazo para emitir la resolución no excederá de 60 días de haber iniciado el trámite.

**Artículo 17.- Recursos Administrativos.-** Serán los establecidos en la Ley, mismos que se presentarán ante la Máxima Autoridad del GAD Municipal de Sucumbíos, cuya resolución causará estado en el ámbito administrativo.

**Artículo 18.- De la inscripción de la resolución administrativa.-** Los documentos base y la resolución administrativa, se protocolizarán en una Notaría para su posterior inscripción en el Registro de la Propiedad.

Una vez inscrita, se presentarán copias certificadas de la protocolización e inscripción de la resolución a la Jefatura de Avalúos y Catastro del GAD Municipal de Sucumbíos para proceder con la actualización en el catastro de la superficie adjudicada, el valor de la propiedad y el correspondiente impuesto predial.

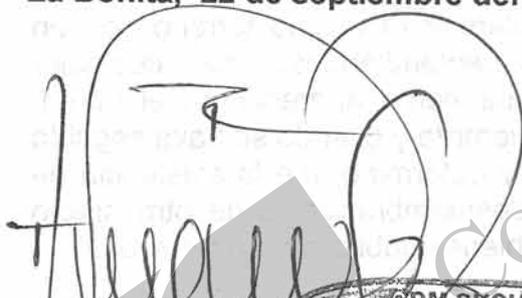
**Artículo 19.- Prohibición de inscripción.-** En ningún caso el Registrador de la Propiedad, inscribirá escrituras públicas que modifiquen el área del último título de dominio, sin que se demuestre por parte del administrado que el proceso de regularización por excedente o diferencia ha concluido.

#### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.-** La regularización de excedentes de un terreno realizada de acuerdo con el procedimiento señalado en esta ordenanza, que ha sido



La Bonita, 22 de septiembre del 2017.

  
 Ab. Auris Tatiana Gutiérrez R.  
 SECRETARIA GENERAL DEL GADM-S  
 SECRETARIA GENERAL

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SUCUMBÍOS.-** Ab. Auris Tatiana Gutiérrez Rivera, Secretaria de Concejo, a los veintiséis días del mes de septiembre del año dos mil diecisiete, siendo las 14H30.- Visto de conformidad con el Art. 322 inciso 4, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente: "ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE EN TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SUCUMBÍOS" ante el Señor Alcalde, para su sanción y promulgación.

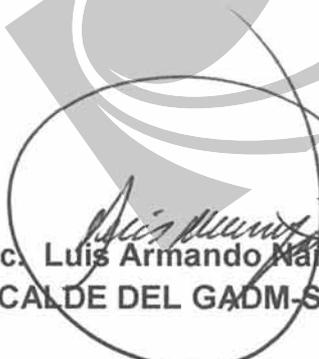
La Bonita, 26 de Septiembre de 2017.

  
 Ab. Auris Tatiana Gutiérrez R.  
 SECRETARIA GENERAL DEL GADM-S  
 SECRETARIA GENERAL

**ALCALDÍA.-** De conformidad con lo establecido en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la presente: "ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE EN TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR

URBANO Y RURAL DEL CANTÓN SUCUMBÍOS” y ORDENO su PUBLICACIÓN a través de la Gaceta Oficial y en el dominio web de la institución, siendo las 16H45 del día martes veintiséis de septiembre del año dos mil diecisiete.

La Bonita, 26 de Septiembre del 2017.

  
Msc. Luis Armando Naranjo Sánchez  
ALCALDE DEL GADM-S



CERTIFICACIÓN.- Proveyó, firmó la: “ORDENANZA QUE DETERMINA EL PROCESO DE RECTIFICACIÓN Y REGULARIZACIÓN DE EXCEDENTES O DIFERENCIAS DE SUPERFICIE EN TERRENOS DE PROPIEDAD PRIVADA UBICADOS EN EL SECTOR URBANO Y RURAL DEL CANTÓN” y ordenó su publicación a través de la Gaceta Oficial y del dominio Web de la institución, el Señor Msc. Luis Armando Naranjo Sánchez, Alcalde del Cantón Sucumbios, siendo las 16H45 del día martes veintiséis de septiembre del año dos mil diecisiete. **LO CERTIFICO.-**

La Bonita, 26 de Septiembre de 2017.

  
Ab. Tatiana Gutiérrez R.  
SECRETARIA GENERAL DEL GADM-S





**REGISTRO OFICIAL®**  
ORGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR



LA CORTE CONSTITUCIONAL INFORMA A LA CIUDADANIA EN GENERAL QUE LA ÚNICA INSTITUCIÓN AUTORIZADA PARA HACER USO DE LOS DERECHOS DE AUTOR Y DEL USO DE LA MARCA REGISTRADA "REGISTRO OFICIAL" ES LA CORPORACIÓN DE ESTUDIOS Y PUBLICACIONES, CON QUIEN SE HA SUSCRITO UN CONVENIO