

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

OM-020-2021 Cantón Francisco de Orellana: Sustitutiva para la determinación, administración y recaudación de las tasas por servicios técnicos y administrativos .....	2
OM-021-2021 Cantón Francisco de Orellana: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2022 - 2023 .....	11
OM-022-2021 Cantón Francisco de Orellana:: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que registrarán en el bienio 2022 – 2023 .....	35
- Cantón Quijos: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2022 - 2023 ...	74
008-2021 Cantón Tisaleo: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023 .....	88

**OM-020-2021****EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE FRANCISCO DE ORELLANA****CONSIDERANDO:**

**Que**, de acuerdo al art. 238 de la Constitución de la República y el Art. 5 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, las Municipalidades gozan de autonomía política, administrativa y financiera que comprende el derecho y la capacidad efectiva de este nivel de gobierno para regirse mediante normas y órganos de gobierno propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad, sin intervención de otro nivel de gobierno y en beneficio de sus habitantes;

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la Republica, reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados de los cantones el ejercicio de las facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Con lo cual los concejos cantonales están investidos de capacidad jurídica para dictar normas de aplicación general y obligatoria dentro de su jurisdicción;

**Que**, el artículo 264 numeral 5 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con el Art. 55 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), determinan que los Gobiernos municipales tienen como competencia crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras;

**Que**, el literal a) del art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que es atribución del concejo municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

**Que**, los literales b) y c) del art. 57 ibídem, concede atribución al Concejo Municipal, para regule mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, pudiendo crear, modificar, exonerar, o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que preste y obras que ejecute;

**Que**, el art. 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de servicios, estableciéndose de acuerdo a los literales g) e i) la facultad de establecer el cobro de tasas por servicios administrativos u otros servicios de cualquier naturaleza;

**Que**, La tasa, se la define como la contraprestación que una persona paga por el derecho a la utilización de un servicio;

**Que,** el art. 172 del COOTAD, establece, que los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. ¡Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos;

**Que,** la Ordenanza que reglamenta el cobro de tasas por servicios administrativos y técnicos en el Cantón Francisco de Orellana, fue discutida y aprobada en primero y segundo debate por el Concejo Municipal en sesiones ordinarias del 26 de julio y 06 de septiembre del 2011; y, sancionada por el ejecutivo el 09 de septiembre del 2011; Así también su reformatoria establecida en la Ordenanza OM-013-2020, la cual fue discutida y aprobada en primero y segundo debate por el Concejo Municipal en sesiones ordinarias del 08 y 29 de septiembre del 2020; y, sancionada por el ejecutivo el 01 de octubre del 2020;

**Que,** es intención del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana mejorar sustancialmente sus ingresos propios a fin de tener un presupuesto sustentable;

**Que,** es necesario actualizar los costos que representan al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Francisco de Orellana la prestación de servicios, procurando que exista una equivalencia entre el costo y el que cobra la entidad;

**Que,** la disposición general Décimo Sexta del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: "...Los Órganos Legislativos de los Gobiernos autónomos descentralizados deberán codificar y actualizar toda la normativa; y,

En ejercicio de sus atribuciones legales, de sus facultades legislativas, y al amparo de lo dispuesto en el Art. 240 de la Constitución y el Art. 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

En uso de sus atribuciones legales:

#### **EXPIDE:**

### **La siguiente ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LAS TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE FRANCISCO DE ORELLANA**

**Art 1.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** - La tasa por servicios técnicos y administrativos que brinde la municipalidad de Francisco de Orellana, será cancelada por las personas naturales o jurídicas públicas y privadas, por la contraprestación del derecho a la utilización de un servicio. Las tasas son contribuciones económicas que hacen los usuarios de un servicio prestado por la Municipalidad.

**Art. 2.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de estas tasas es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Francisco de Orellana.

**Art. 3.- SUJETOS PASIVOS.** - Las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que soliciten servicios técnicos y/o administrativos en las oficinas o dependencias de la Municipalidad, pagarán previamente el valor que corresponda en la Tesorería Municipal, debiendo obtener el comprobante de pago correspondiente para ser presentado en la oficina o departamento, del que solicita el servicio.

**Art. 4.- HECHO GENERADOR.** - Se origina por los servicios técnicos y administrativos que brinda el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Francisco de Orellana, de acuerdo a los valores establecido en la normativa municipal.

**Art. 5.- FORMULARIOS Y SOLICITUDES.** - Las tasas por formularios para las solicitudes de servicios especiales que se establecen en esta ordenanza serán cancelados en la oficina de la Tesorería Municipal. De conformidad con el siguiente procedimiento:

1. Recepción de la solicitud, sea esta presentada en alcaldía o en cada dirección.
2. De carácter obligatorio el peticionario debe colocar datos de contacto como teléfono celular, convencional y correo electrónico.
3. Se remite la solicitud a la dirección o departamento correspondiente, donde se reproducirá y contabilizará el número de hojas.
4. La persona responsable se pondrá en contacto con el peticionario para indicarle que debe acercarse a retirar el ticket para el pago en tesorería municipal.
5. Se recibe el comprobante de pago y se entrega el oficio de respuesta junto con las copias simples o certificadas.

**Art. 6.- SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS.** - Las tarifas por los servicios técnicos y administrativos serán calculadas de conformidad al procedimiento establecido en el Art. 566 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. De conformidad con la forma fijada de cálculo, constante en la tabla siguiente:

No.	TABLA DE VALORES POR TASAS	VALOR
<b>1</b>	<b>DIRECCIÓN ADMINISTRATIVA</b>	En dólares
	Uso de las Instalaciones del auditorium del Municipio, para instituciones privadas con fines de lucro, por c/hora	10.42+5%*año
<b>2</b>	<b>RUBROS GENERALES</b>	En dólares
	Copias Simples (cada cara de hoja)	0.10
	Copias certificadas (cada cara de hoja)	0,25
	Copia Magnética en CD o cualquier dispositivo (por solicitud). >	5.00
	Certificados	2.00
<b>3</b>	<b>DIRECCIÓN FINANCIERA</b>	
	Certificado de no adeudar al Municipio	2.37
	Declaración 1.5 por mil a los activos totales	4.71
	Solicitud de patente de personas naturales	2.37
	Solicitud de patente de personas jurídicas	4.71
	Por determinación de utilidad a la compra venta y venta (plusvalía).	4.71
	Por determinación de alcabalas	1.19

	Certificado de no adeudar por contribución especial de mejoras	2.37
	Servicios administrativos (predio urbano y rural)	2.37
	Servicios administrativos (patente anual)	2.37
	Servicios administrativos (impuesto de rodaje)	2.37
	Reimpresión de títulos de créditos	2.37
	Costo por anulación de título de crédito	2.37
<b>4</b>	<b>DIRECCIÓN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL</b>	
<b>4.1</b>	<b>DEPARTAMENTO DE AVALÚOS Y CATASTROS</b>	
-	Aprobación de planos para unificaciones, particiones judiciales, particiones extrajudiciales, rectificación de escrituras, fraccionamientos urbanos.	2x1000 del avalúo catastral del suelo.
	Aprobación de planos para unificaciones, particiones judiciales, particiones extrajudiciales, rectificación de escrituras, fraccionamientos rurales.	2x1000 del avalúo catastral del predio.
	Inscripción de contrato de arrendamiento	5.00
	Fijación de Canon de arrendamiento	5.00
	Catastrar escrituras	11.81
-	Ficha Catastral, certificado de avalúos y catastro	2.37
-	Por impresión de un juego de planimetría rural del SINAT en formato A4, a B/N	1.00
-	Por impresión de un juego de planimetría rural del SINAT en formato A4, a color	1.00
	Por impresión de planimetría en formato A3 b/n y color	2.00
	Por impresión de planimetría en formato A2 b/n y color	2.00
	Por impresión de planimetría en formato A1 b/n y color	4.00
	Por impresión de planimetría en formato A0 b/n y color	8.00
	Por determinación de línea de fábrica y mensura de un solar, por m2	0.24
	Reavalúo de un predio	5.00
	Por anulación de fraccionamientos urbanos o rurales	120.00
	Por anulación de unificaciones de lotes	120.00
	Por anulación de Declaratoria de propiedad horizontal	120.00
	Certificado de constar en el censo	2.00
	Cambio de poseionario en lote Municipal	20.00
	Solicitud de ingreso al censo municipal	20.00
<b>4.2</b>	<b>DEPARTAMENTO DE REGULACIÓN Y CONTROL DE EDIFICACIONES.</b>	
-	Permiso de varios trabajos relacionados con la construcción de viviendas hasta 42m2.	47.16
	Por permisos de construcción de cerramientos por metro lineal.	0.61

-	Por permiso de varios trabajos relacionados con la construcción de cubiertas para cubrir losas, garajes, patios.	141.48
-	Ocupación de Vía pública por m2	5.00
-	Por determinación de obsolescencia de construcción/derrocamiento m2	1.00
-	Por inspección final de la construcción de un edificio e incorporación al catastro por m2 y/o certificado de habitabilidad.	0.10
-	Por permisos de varios trabajos relacionados con la construcción de bodegas industriales y comerciales	141.48
-	Por determinación de línea de fábrica y medida de un solar en el área urbano con escritura y/o posesión por metro lineal.	0.24
-	Certificación de no afectación	5.00
	Certificado de uso de suelo	18.86
<b>4.3</b>	<b>DEPARTAMENTO DE TOPOGRAFÍA</b>	
T	Por verificación de puntos de un predio rural con GPS c/ha.	0.50
T	Por determinación de línea de fábrica y mensura de un solar en el área rural con escritura y/o posesión por predio.	10.00
<b>5</b>	<b>DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS</b>	
	Servicio de Registro Profesional (primera vez y renovación)	10% del SBU vigente
	Permiso de Construcción	Año 2021, el valor del m2 de construcción es de 265.73 (COEFICIENTE 2.34) Se calcula: PC=área neta de construcción X 2X1000X tasa del valor del m2 de construcción considerado por el Municipio.
	Garantía de Construcción por m2	Se calcula: G=área neta de construcción X 2.37 (FACTOR).
<b>6</b>	<b>DIRECCIÓN DE AGUA POTABLE Y ALCANTARILLADO.</b>	
	Limpieza de pozo séptico	23.57
<b>7</b>	<b>DIRECCIÓN DE AMBIENTE</b>	
	Permiso para el ingreso de residuos sólidos al sitio de disposición final (incluye ingreso de escombros) Camioneta.	11.81
	Permiso para el ingreso de residuos sólidos al sitio de disposición final (incluye ingreso de escombros) Camión.	23.57
	Permiso para el ingreso de residuos sólidos al sitio de disposición final (incluye ingreso de escombros) Volqueta sencilla.	35.40
	Permiso para el ingreso de residuos sólidos al sitio de disposición final (incluye ingreso de escombros) Volqueta mula.	47.16
<b>8</b>	<b>DIRECCIÓN DE SEGURIDAD Y GOBERNABILIDAD</b>	
	Cobro de publicidad por m2 al mes para fuente fija.	USD 24.73
	Cobro por permiso de publicidad por m2 al mes para fuentes móviles.	USD 17.87

	Cobro por permiso de perifoneo en fuente fija por cada día.	USD 26.37
	Cobro por permiso de perifoneo en fuente móvil por cada día.	USD 19.51
	Cobro por uso del espacio público por m2 al mes.	USD 2.37
<b>9</b>	<b>PROCURADURÍA SINDICA</b>	
	Elaboración de minutas	11.81
<b>10</b>	<b>DIRECCIÓN DE RIESGOS</b>	
	Inspección, seguimiento y cumplimiento de plan de acción para empresas. c/u	33.65
<b>11</b>	<b>DIRECCIÓN DE TRANSITO, TRANSPORTE TERRESTRE Y SEGURIDAD VIAL.</b>	
	Incremento de la flota vehicular	631.02
	Estudio de preparatoria de emisión de paradas	381.88
	Impresión de certificados de asistencia	14.80
	Registro de gestor de matriculación	10.86
	Actualización de datos de personas	2.75

<b>COSTO POR LEVANTAMIENTO DE TEXTO, REPRODUCCIÓN Y EDICIÓN DE PLIEGOS</b>				
<b>Numero</b>	<b>Servicio Administrativo</b>			<b>Valor Tasa</b>
<b>1</b>	<b>Dirección Administrativa</b>	<b>RANGOS DE MONTOS REFERENCIALES</b>		
		<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	
		USD -	USD 5,221.85	USD -
		USD 5,221.86	USD 25,000.00	USD 75.00
		USD 25,001.00	USD 52,218.54	USD 125.00
		USD 52,218.55	USD 100,000.00	USD 250.00
1.1	Costo de levantamiento de textos, reproducción y edición de los Pliegos	USD 100,001.00	USD 200,000.00	USD 350.00
		USD 200,001.00	USD 300,000.00	USD 450.00
		USD 300,001.00	USD 400,000.00	USD 550.00
		USD 400,001.00	USD 500,000.00	USD 650.00
		USD 500,001.00	USD 600,000.00	USD 750.00
		USD 600,001.00	USD 700,000.00	USD 850.00
		USD 700,001.00	USD 800,000.00	USD 950.00
		USD 800,001.00	USD 900,000.00	USD 1,100.00
		USD 900,001.00	USD 1,000,000.00	USD 1,500.00
		USD 1,000,001.00	O MAS	USD 2,000.00

**rt. 7.- EXCEPCIONES.** - Están exento del pago de formularios, de servicios técnicos y administrativos en los siguientes casos:

- a.** Están exentos de la tasa los planos de las urbanizaciones y edificaciones que estén en convenio entre el Gobierno Municipal del Cantón Francisco de Orellana y el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI) y las personas naturales que son beneficiarias del bono de la vivienda otorgado por el Gobierno Nacional.
- b.** Estarán exonerados del pago de tasas las edificaciones que formen parte de Patrimonio Histórico Nacional, (a falta de un inventario del patrimonio se recurrirá a

informe del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, en coordinación con la Municipalidad de Francisco de Orellana).

- c. Con respecto al costo del transporte para trasladar a los técnicos Municipales previo a un análisis Socioeconómico del solicitante del servicio técnico, se exonerará únicamente a las personas de escasos recursos económicos.
- d. Los traspasos de dominio por donación de los predios destinados a la construcción de obras de servicio público.
- e. Las donaciones de lotes o inmuebles a favor de la Municipalidad, estarán exentos del pago de las tasas establecidas en la presente ordenanza. También estará exento del pago de la tasa por fraccionamiento cuando el propósito del mismo sea la donación a favor de municipio. En caso que no se cumpla con el traspaso de dominio, la entidad procederá a cobrar los valores que se generen requiriéndole al usuario incluso por la vía coactiva.

**Art. 8.- RECAUDACIÓN Y PAGO.** - El usuario deberá pagar la respectiva tasa en la tesorería Municipal. Los funcionarios correspondientes previa a la prestación de los servicios solicitados, exigirá el comprobante de pago respectivo.

### **DISPOSICIONES GENERALES**

**PRIMERA.** - Previa a la inscripción de escrituras en el Registro de la Propiedad se deberá solicitar el formulario de compraventa y/o cambio de dominio (cambio de nombre).

**SEGUNDA.** - Para todo trámite Municipal se deberá adjuntar el certificado de **NO ADEUDAR AL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE FRANCISCO DE ORELLANA**, incluido los sujetos a la Ley de Contratación Pública. Con excepción en los requerimientos de copias simples o certificadas.

**TERCERA.** - Del cumplimiento de esta ordenanza, encárguese a las Direcciones, jefes Departamentales y secciones respectivas.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.** - Se seguirán utilizando los formularios existentes hasta que se agoten en su totalidad los existentes, sin embargo, de forma oportuna se enviarán a elaborar los nuevos formularios para la prestación de los servicios técnicos administrativos. En el caso que a la vigencia de la presente ordenanza no existen formularios para ciertos servicios determinados, se emplearán los existentes adaptándole a las necesidades y aplicando lo determinado en este cuerpo normativo.

### **DISPOSICIONES FINALES**

**PRIMERA DEROGATORIA.** - Queda derogada la ordenanza OM-014-2011 Ordenanza que reglamenta el cobro de tasas por servicios administrativos y técnicos en el Cantón

Francisco de Orellana; Así también su reformatoria establecida en la Ordenanza OM-013-2020 y todas las disposiciones legales que se opongán a la presente ordenanza.

**SEGUNDA VIGENCIA:** La presente ordenanza sustitutiva entrará en vigencia a partir del 1 de enero del año 2022, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en la Sala de sesiones del Concejo Municipal de Francisco de Orellana, a los veintiocho del mes de diciembre del dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:  
**JOSE RICARDO  
RAMIREZ  
RIOFRIO**

Sr. Jose Ricardo Ramírez Riofrio  
**ALCALDE DEL CANTÓN  
FRANCISCO DE ORELLANA**



Firmado electrónicamente por:  
**SERGIO  
VINICIO  
POVEDA VEGA**

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega  
**SECRETARIO GENERAL**

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LAS TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE FRANCISCO DE ORELLANA** fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones ordinarias del 7 y 28 de diciembre del 2021, respectivamente y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción.

Lo certifico:



Firmado electrónicamente por:  
**SERGIO  
VINICIO  
POVEDA VEGA**

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega  
**SECRETARIO GENERAL**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.**- Francisco de Orellana, a los veintiocho días del mes de diciembre del 2021.- VISTOS: Por cuanto la **ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LAS TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE FRANCISCO DE ORELLANA** está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la Republica, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO** la presente Ordenanza y ordeno su promulgación de acuerdo a los dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.



Firmado electrónicamente por:  
**JOSE RICARDO  
RAMIREZ  
RIOFRIO**

Sr. Jose Ricardo Ramírez Riofrio  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
FRANCISCO DE ORELLANA**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.-** Proveyó y firmó la **ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LAS TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE FRANCISCO DE ORELLANA**, el señor José Ricardo Ramírez Riofrio, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha señalada.

Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:

**SERGIO  
VINICIO  
POVEDA VEGA**

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega  
**SECRETARIO GENERAL**



**OM-021-2021****CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA****CONSIDERANDO**

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

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

**Que**, el artículo 10 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 artículo 83 de la Constitución de la República indica: "Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de previstos de en la Constitución y en la ley: (...) 7. Promover el bien común y anteponer el interés general al interés particular, conforme al buen vivir";

**Que**, el artículo 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 artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

**Que**, el artículo 242 de la Constitución de la República señala que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnica culturales o de población podrá constituirse regímenes especiales. Los Distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

**Que**, el artículo 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 artículo 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y

participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

**Que**, el artículo 286 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho de la propiedad en sus formas públicas, privadas, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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

**Que**, el artículo 599 del Código Civil prevé que el dominio, que se llama también propiedad, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

**Que**, el artículo 599 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; y,
- 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,** los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 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,** el COOTAD 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 los artículos 495 y 496 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

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

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

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

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;

**Expide:**

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

### **CAPÍTULO I DEFINICIONES**

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

**Aspectos jurídicos:** Registro en la documentación catastral de la relación del derecho de propiedad, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.

**Aspectos físico-técnicos:** Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación cartográfica y en forma sistemática sobre bases de datos alfanumérica.

**Aspectos tributarios o fiscales:** Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

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

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

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

- La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.
- Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.
- La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Artículo 4.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.-**

Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el valor comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Corresponde a la Dirección Financiera notificar por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso notificará al propietario por los medios por los cuales están disponibles para el conocimiento del público el valor del avalúo de cada predio.

**Artículo 5.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.-** Comprende dos momentos:

**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; la parroquia urbana de la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas la parroquia rural tiene el código establecido que va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, esta se ha definido por 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, teniendo dos dígitos para su numeración.

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

**Artículo 6.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** El GAD Municipal del cantón Francisco de Orellana se encargará de la estructura administrativa del registro de la propiedad y su coordinación con el catastro.

## **CAPÍTULO II DEL EJERCICIO DE LAS COMPETENCIAS CONSTITUCIONALES**

**Artículo 7.- EJERCICIO DE LA COMPETENCIA DE REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** enuncia "La administración de los registros de la propiedad de cada cantón corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales. El sistema público nacional de registro de la propiedad corresponde al gobierno central, y su administración se ejercerá de manera concurrente con los gobiernos autónomos descentralizados municipales de acuerdo con lo que disponga la ley que organice este registro. Los parámetros y tarifas de los servicios se fijarán por parte de los respectivos gobiernos municipales."

El registro de la propiedad enviará a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas; así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

**COMPONENTES DEL CATASTRO:** La formación del catastro predial se realizará en atención a los siguientes procesos:

**7.1. El catastro del título de dominio o posesión de los predios.-** Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alcuotas, de existir copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal o de Derechos y Acciones. En el caso de existir posesión sobre un predio, se registrará la misma, presentando los requisitos establecidos en esta ordenanza.

**7.2. El registro individual en la base de datos alfanumérica.-** Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Derecho sobre el predio o bien inmueble.
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones.

**7.3. Planos o Registros Cartográficos.-** Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial);
- Fotografías aéreas, Imágenes de satélite; y,
- Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

## **CAPÍTULO III DE CONCEPTO, COMPETENCIA, 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.

- El valor del suelo que es el precio unitario del 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.
- 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,
- 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.-** A este efecto, la Dirección de Ordenamiento Territorial, por medio del Departamento de Avalúos y Catastros notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

**Artículo 10.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Francisco de Orellana.

**Artículo 11.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos.- 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

**Artículo 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

**Artículo 13.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES RELACIONADAS CON LA TRIBUTACIÓN MUNICIPAL.-** En caso que los funcionarios incumplan con sus responsabilidades, se aplicará lo establecido en el artículo 525 del COOTAD.

#### CAPITULO IV

## DEL PROCESO TRIBUTARIO

### **Artículo 14.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTÍMULOS.-**

Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones, consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

**Artículo 15. – ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos

del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con lo señalado en el artículo 6, literal i), del COOTAD; y, en concordancia con el artículo 17 numeral 7), de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44. Registro Oficial 429 del 27 septiembre de 2004). Se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

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

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

**Artículo 17.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.-** Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

**Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente partidario de recaudación.

**Artículo 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden.- primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable, debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** El Departamento de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Artículo 22.-INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y los 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 artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

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

**Artículo 23.- 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, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la ley y la legislación local.

**Artículo 24.- 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 el GAD Municipal de Francisco de Orellana, en la forma establecida por la ley.

**Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

- El impuesto a los predios urbanos
- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata
- Impuesto adicional a los solares no edificados

**Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-** Se establecerán los siguientes valores:

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

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

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PUERTO FRANCISCO DE ORELLANA												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L. SUP. L. INF.
01	COBERTURA	100%	100%	100%	100%	92%	87%	100%	94%	100%	97%	3,00
	DEFICIT	0%	0%	0%	0%	8%	13%	0%	6%	0%	3%	2,98
02	COBERTURA	99%	94%	98%	100%	15%	64%	100%	32%	99%	78%	2,98
	DEFICIT	1%	6%	2%	0%	85%	36%	0%	68%	1%	22%	2,88
03	COBERTURA	99%	96%	98%	100%	2%	2%	99%	2%	99%	66%	2,88
	DEFICIT	1%	4%	2%	0%	98%	98%	1%	98%	1%	34%	2,86
04	COBERTURA	95%	64%	52%	100%	3%	10%	91%	1%	96%	57%	2,86
	DEFICIT	5%	36%	48%	0%	97%	90%	9%	99%	4%	43%	2,82
05	COBERTURA	90%	7%	15%	100%	2%	12%	89%	0%	97%	46%	2,82
	DEFICIT	10%	93%	85%	0%	98%	88%	11%	100%	3%	54%	2,78
06	COBERTURA	34%	2%	1%	100%	4%	1%	71%	0%	89%	34%	2,78
	DEFICIT	66%	98%	99%	0%	96%	99%	29%	100%	11%	66%	2,74
07	COBERTURA	9%	0%	2%	100%	16%	1%	42%	0%	51%	25%	2,74
	DEFICIT	91%	100%	98%	0%	84%	99%	58%	100%	49%	75%	2,70
08	COBERTURA	0%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	2,70
	DEFICIT	100%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	89%	1,80
<b>PROMEDIO COBERTURA</b>		<b>97%</b>	<b>72%</b>	<b>72%</b>	<b>100%</b>	<b>23%</b>	<b>35%</b>	<b>96%</b>	<b>26%</b>	<b>98%</b>	<b>69%</b>	
<b>PROMEDIO DEFICIT</b>		<b>3%</b>	<b>28%</b>	<b>28%</b>	<b>0%</b>	<b>77%</b>	<b>65%</b>	<b>4%</b>	<b>74%</b>	<b>2%</b>	<b>31%</b>	

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DAYUMA												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L. SUP. L. INF.
01	COBERTURA	100%	100%	100%	100%	100%	64%	98%	63%	29%	84%	3,00
	DEFICIT	0%	0%	0%	0%	0%	36%	2%	38%	71%	16%	2,96
02	COBERTURA	75%	78%	69%	100%	76%	15%	79%	17%	10%	58%	2,96
	DEFICIT	25%	22%	31%	0%	24%	85%	21%	83%	90%	42%	2,74
03	COBERTURA	0%	0%	0%	100%	0%	1%	0%	0%	0%	1%	2,74
	DEFICIT	100%	100%	100%	0%	100%	99%	100%	100%	100%	89%	1,80
<b>PROMEDIO COBERTURA</b>		<b>58%</b>	<b>59%</b>	<b>56%</b>	<b>100%</b>	<b>59%</b>	<b>27%</b>	<b>59%</b>	<b>26%</b>	<b>13%</b>	<b>51%</b>	
<b>PROMEDIO DEFICIT</b>		<b>42%</b>	<b>41%</b>	<b>44%</b>	<b>0%</b>	<b>41%</b>	<b>73%</b>	<b>41%</b>	<b>74%</b>	<b>87%</b>	<b>49%</b>	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS TARACOA												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L. SUP. L. INF.
01	COBERTURA	99%	93%	86%	100%	32%	81%	3%	96%	0%	66%	3,00
	DEFICIT	1%	7%	14%	0%	68%	19%	97%	4%	100%	34%	2,84
02	COBERTURA	93%	89%	34%	100%	0%	37%	0%	94%	0%	50%	2,84
	DEFICIT	7%	11%	66%	0%	100%	63%	100%	6%	100%	50%	2,80
03	COBERTURA	52%	35%	9%	100%	0%	13%	0%	72%	0%	31%	2,80
	DEFICIT	48%	65%	91%	0%	100%	87%	100%	28%	100%	69%	1,80
<b>PROMEDIO COBERTURA</b>		<b>81%</b>	<b>72%</b>	<b>43%</b>	<b>100%</b>	<b>11%</b>	<b>44%</b>	<b>1%</b>	<b>87%</b>	<b>0%</b>	<b>49%</b>	
<b>PROMEDIO DEFICIT</b>		<b>19%</b>	<b>28%</b>	<b>57%</b>	<b>0%</b>	<b>89%</b>	<b>56%</b>	<b>99%</b>	<b>13%</b>	<b>100%</b>	<b>51%</b>	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS EL DORADO												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L. SUP. L. INF.
01	COBERTURA	89%	85%	35%	100%	23%	0%	49%	0%	1%	42%	3,00
	DEFICIT	11%	15%	65%	0%	77%	100%	51%	100%	99%	58%	2,74
02	COBERTURA	1%	0%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	11%	2,74
	DEFICIT	99%	100%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	89%	1,80
<b>PROMEDIO COBERTURA</b>		<b>45%</b>	<b>43%</b>	<b>18%</b>	<b>100%</b>	<b>12%</b>	<b>0%</b>	<b>24%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>27%</b>	
<b>PROMEDIO DEFICIT</b>		<b>55%</b>	<b>57%</b>	<b>82%</b>	<b>0%</b>	<b>88%</b>	<b>100%</b>	<b>76%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>73%</b>	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS GARCIA MORENO												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L. SUP. L. INF.
01	COBERTURA	74%	96%	2%	100%	15%	0%	4%	0%	0%	32%	3,00
	DEFICIT	26%	4%	98%	0%	85%	100%	96%	100%	100%	68%	2,76
02	COBERTURA	15%	15%	0%	100%	9%	0%	0%	0%	0%	15%	2,76
	DEFICIT	85%	85%	100%	0%	91%	100%	100%	100%	100%	85%	1,80
<b>PROMEDIO COBERTURA</b>		<b>45%</b>	<b>55%</b>	<b>1%</b>	<b>100%</b>	<b>12%</b>	<b>0%</b>	<b>2%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>24%</b>	
<b>PROMEDIO DEFICIT</b>		<b>55%</b>	<b>45%</b>	<b>99%</b>	<b>0%</b>	<b>88%</b>	<b>100%</b>	<b>98%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>76%</b>	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS INES ARANGO												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L. SUP. L. INF.
01	COBERTURA	95%	95%	10%	100%	61%	0%	11%	0%	0%	41%	3,00
	DEFICIT	5%	5%	90%	0%	39%	100%	89%	100%	100%	59%	2,78
02	COBERTURA	79%	80%	0%	100%	0%	0%	0%	0%	0%	29%	2,78
	DEFICIT	21%	20%	100%	0%	100%	100%	100%	100%	100%	71%	1,80
<b>PROMEDIO COBERTURA</b>		<b>87%</b>	<b>88%</b>	<b>5%</b>	<b>100%</b>	<b>30%</b>	<b>0%</b>	<b>6%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>35%</b>	
<b>PROMEDIO DEFICIT</b>		<b>13%</b>	<b>12%</b>	<b>95%</b>	<b>0%</b>	<b>70%</b>	<b>100%</b>	<b>94%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>65%</b>	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS LA BELLEZA												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L. SUP. L. INF.
01	DEFICIT	0%	0%	100%	0%	92%	100%	83%	100%	100%	64%	2,74
<b>PROMEDIO COBERTURA</b>		<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>8%</b>	<b>0%</b>	<b>17%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>36%</b>	
<b>PROMEDIO DEFICIT</b>		<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>100%</b>	<b>0%</b>	<b>92%</b>	<b>100%</b>	<b>83%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>64%</b>	

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS NUEVO PARAISO												
SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	L. SUP. L. INF.
01	COBERTURA	100%	100%	99%	100%	70%	0%	1%	90%	0%	62%	3,00
	DEFICIT	0%	0%	1%	0%	30%	100%	99%	10%	100%	38%	2,86
02	COBERTURA	75%	75%	49%	100%	6%	0%	0%	9%	0%	35%	2,86
	DEFICIT	25%	25%	51%	0%	94%	100%	100%	91%	100%	65%	1,80
<b>PROMEDIO COBERTURA</b>		<b>88%</b>	<b>88%</b>	<b>74%</b>	<b>100%</b>	<b>38%</b>	<b>0%</b>	<b>0%</b>	<b>49%</b>	<b>0%</b>	<b>48%</b>	
<b>PROMEDIO DEFICIT</b>		<b>13%</b>	<b>13%</b>	<b>26%</b>	<b>0%</b>	<b>62%</b>	<b>100%</b>	<b>100%</b>	<b>51%</b>	<b>100%</b>	<b>52%</b>	

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

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2022-2023**

<i>AREA URBANA CABECERA CANTONAL ORELLANA</i>					
SECTOR HOMOGENEO		LIMITE SUP.	VALOR M2	LIMITE INF.	VALOR M2
1		2,7	140	1,8	140
2		2,74	120	2,71	120
3		2,78	80	2,75	80
4		2,82	60	2,79	60
5		2,86	40	2,83	40
6		2,88	25	2,87	25
7		2,98	15	2,89	15
8		3	6	2,99	6

Del precio base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos. 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 los siguientes cuadros:

**FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCIÓN DEL TERRENO**

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1 - 0,93
TOPOGRAFÍA	1 - 0,93
LOCALIZACIÓN	1 - 0,95
FORMA	1 - 0,94

a) Factor de Características del Suelo:

FACTOR CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	COEFICIENTE
Seco	1,0000
Inundable	0,9800
Cenagoso	0,9300
Húmedo	0,9500

b) Factor de Localización:

FACTOR LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE
Esquinero	1,0000
Intermedio	0,9900
Interior	0,9500
En cabecera	1,0000
En pasaje	0,9700
Manzanero	1,0000

c) Factor de Topografía:

FACTOR TOPOGRAFÍA	COEFICIENTE
A nivel	1,0000
Bajo nivel	0,9300
Sobre nivel	0,9300
Accidentado	0,9800
Escarpado Hacia Arriba	0,9500
Escarpado Hacia Abajo	0,9500

d) Factor de Forma:

FACTOR FORMA	COEFICIENTE
Regular	1,0000
Irregular	0,9700
Muy Irregular	0,9400

e) Factor Superficie:

FACTOR RANGO SUPERFICIE (M2)	COEFICIENTE
1 – 250	1,0000
250 – 500	0,9800
500 – 1000	0,9700
1000 – 2500	0,9600
2500 – 5000	0,9000
5000 – 7500	0,7950
7500 – 10000	0,7930
10000 – 15000	0,7900
15000 – 20000	0,7850
20000 – 30000	0,7800
30000 – 50000	0,7700
50000 – 80000	0,7500
80000 - 150000	0,7200
Mayor que 150000	0,6500

**FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS**

f) Factor de Material de las vías de acceso:

FACTOR VÍAS – Material	COEFICIENTE
Tierra	0,8800
Lastre	0,9200
Piedra	0,9500
Adoquín	1,0000
Asfalto	1,0000
Hormigón	1,0000
Desbanque	0,8500
Palizada	0,8200

g) Factor de Indicadores de Servicios Básicos: Red Energía Eléctrica, Agua potable y Alcantarillado

FACTOR Indicadores Servicios Básicos	COEFICIENTE
3 Indicadores	1,0000
2 Indicadores	0,9600
1 Indicador	0,9200
0 Indicadores	0,8800

h) Factor de Indicadores de Otros Servicios: Aceras y Bordillos, Servicio Telefónico, Recolección de Basura, Aseo de calles y Alumbrado público.

FACTOR Indicadores Otros	COEFICIENTE
5 Indicadores	1,0000
4 Indicadores	0,9860
3 Indicadores	0,9720
2 Indicadores	0,9580
1 Indicador	0,9440
0 Indicadores	0,9300

**FÓRMULAS PARA EL CÁLCULO DEL PRECIO DEL VALOR DEL SUELO URBANO:**

Fórmula para el cálculo del valor individual del predio:

$V_i =$	$S \times V_{m2} \times F_a$
$V_i =$	Valor Individual del Terreno
$S =$	Superficie
$V_{m2} =$	Valor del Metro Cuadrado del Terreno

Fa =	Factor de Afectación
------	----------------------

Fórmula para el cálculo del factor de afectación:

Fa =	CoGeo X CoT X CoAcc
Fa =	Factor de Afectación
CoGeo =	Coeficientes Geométricos
CoT =	Coeficientes Topográficos
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios

Fórmulas para el cálculo de coeficientes que influyen en el factor de afectación:

CoGeo=	CoFF X CoSup X CoLoc X CoFor
CoGeo =	Coeficientes Geométricos
CoFF =	Coeficiente Frente Fondo
CoSup =	Coeficiente Superficie
CoLoc =	Coeficiente Localización en la Manzana
CoFor =	Coeficiente Forma

CoT =	CoOcu X CoSue X CoTop X CoUsoSue
CoT =	Coeficientes Topográficos
CoOcu =	Coeficiente Ocupación
CoSue =	Coeficiente Suelo
CoTop =	Coeficiente Topografía
CoUsoSue =	Coeficiente Uso del Suelo

CoAcc =	CoVia X CoSB X CoOS
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios
CoVia =	Coeficiente Vía
CoSB =	Coeficiente Servicios Básicos
CoOS =	Coeficiente Otros Servicios

### b) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en la que constarán los siguientes indicadores: de

carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras 20 inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

### CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
01	CARACTERÍSTICAS GENERALES	0,0000	020601	No Tiene	0,0000
0101	Estructura	0,0000	020639	Zinc	0,6500
010101	Aporticado	0,0000	020643	Palma / Paja	0,1170
010102	Soportante	0,0000	020645	Teja	0,7910
010103	Mixto	0,0000	020648	Madera	1,0784
0103	Estado de Conservación	0,0000	020657	Losa de Hormigón	2,8040
010301	Nuevo	0,0000	020671	Plástico / Policarbonato	1,1647
010302	Conservación normal	0,0000	020674	Estructura Metálica	1,3090
010303	Necesita reparos simples	0,0000	020686	Duratecho	0,7765
010304	Necesita reparos importantes	0,0000	03	ACABADOS	0,0000
010305	Para demolición	0,0000	0301	Rev. de Pisos	0,0000
0105	Número de Pisos	1,0000	030101	No Tiene	0,0000
010501	1 Piso	18,5115	030109	Caña	0,0795
010502	Más de 1 piso	17,6424	030112	Ladrillo	0,1000
02	ESTRUCTURA	0,0000	030118	Tierra	0,0000
0201	Columnas	0,0000	030122	Baldosa	0,5000
020101	No Tiene	0,0000	030124	Parquet	1,4230
020102	Hormigón Armado	2,8040	030125	Vinil	0,3650
020116	Ladrillo / Bloque / Piedra	0,6816	030126	Duela	0,3980
020132	Aluminio	1,2941	030127	Media Duela	0,3800
020149	Madera Tratada	0,6906	030128	Cerámica / Gres	0,7380
020153	Madera / Caña	0,6471	030154	Tablón	1,4230
020175	Acero / Hierro / Metal	1,1400	030155	Tabla sin Tratar	0,2660
0202	Vigas y Cadenas	0,0000	030162	Mármol / Marmetón	3,5210
020201	No Tiene	0,0000	030168	Cemento Alisado	0,2000
020202	Hormigón Armado	2,8000	030169	Cemento	0,2500
020232	Aluminio	1,2941	030187	Piso Flotante	0,3000
020249	Madera Tratada	0,6902	030191	Otro	0,0000
020253	Madera / Caña	0,6471	0302	Revestimiento Interior	0,0000
020275	Acero / Hierro / Metal	1,1400	030201	No Tiene	0,0000
0203	Entre Pisos	0,0000	030223	Cerámica	1,2240
020301	No Tiene	0,0000	030236	Estucado	0,2000
020302	Hormigón Armado	2,8000	030244	Espacato / Grañado	1,3000
020353	Madera / Caña	0,6400	030248	Madera	3,7260
0204	Paredes	0,0000	030259	Enlucido	0,6340
020401	No Tiene	0,0000	030288	Pintado	0,5000
020409	Caña	0,0690	0303	Revestimiento Exterior	0,0000
020411	Bloque	0,1726	030301	No Tiene	0,0000
020412	Ladrillo	0,1812	030317	Arena-Cemento	0,1970
020413	Piedra	0,5780	030318	Tierra	0,0870
020414	Adobe / Tapial	0,3451	030323	Cerámica	0,4060
020432	Aluminio	0,4000	030336	Estucado	0,3000
020448	Madera	0,5177	030348	Madera	0,2500
020456	Hormigón Pre Fabricado	0,2157	030358	Hormigón Visto	0,1000
020470	Plástico	0,1380	030359	Enlucido	0,2066
020476	Metal / Malla	0,2000	030360	Sin Enlucir	0,0000
0205	Escalera	0,0000	030366	Piedra o Ladrillo Hornamentado	0,8000
020501	No Tiene	0,0000	030385	Recubrimiento Aluminio	0,6000
020502	Hormigón Armado	2,8000	030388	Pintado	0,2100
020504	Hormigón Simple	1,0784	0304	Revestimiento Escalera	0,0000
020515	Piedra / Ladrillo	0,9059	030401	No Tiene	0,0000
020548	Madera	1,0784	030408	Madera Común	0,1318
020575	Acero / Hierro / Metal	0,8196	030410	Madera Fina	0,3993
0206	Cubierta	0,0000	030419	Mármol	0,1898

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
030441	Vinil / Baldosa	0,1396	040301	No Tiene	0,0000
030461	Enlucido / Piedra	0,1337	040362	Empotrado	1,7255
0305	Tumbados	0,0000	040363	A la Vista	0,5840
030501	No Tiene	0,0000	040364	Mixta	0,6250
030510	Madera Fina	2,5010	0404	Adicionales	0,0000
030517	Arena-Cemento	0,2880	040402	Ascensor	0,7500
030536	Estucado	0,4040	040403	Piscina	0,7000
030537	Fibra Mineral	2,2120	040406	Aire Acondicionado	0,8000
030538	Paneles de Yeso	0,6370	040407	Servicio Vigilancia	0,5000
030548	Madera	0,4420	040408	Areas Deportivas	0,8500
030552	Madera Triplex	0,1500	05	OTRAS INVERSIONES	0,0000
030564	Caña Enlucido	0,1610	0501	Sauna / Turco / Hidromasaj	0,0000
030565	Malla Enlucido	0,2000	050101	2 Personas	0,0000
030589	Carrizo	0,1000	050102	4 Personas	0,0000
030590	Cielo Falso	2,1000	050103	6 Personas	0,0000
030591	Otro	0,0000	050104	10 Personas	0,0000
0307	Puertas	0,0000	0502	Ascensor	0,0000
030701	No Tiene	0,0000	050201	2 Personas	0,0000
030706	Acero	1,2000	050202	4 Personas	0,0000
030709	Caña	0,0150	050203	6 Personas	0,0000
030746	Hierro-Madera	1,2010	050204	10 Personas	0,0000
030748	Madera	0,6420	0503	Escalera Eléctrica	0,0000
030750	Madera Maciza	1,2700	050301	30 Peldaños	0,0000
030751	Madera y Vidrio	1,2700	050302	50 Peldaños	0,0000
030772	Plástico Lona	0,1000	0504	Aire Acondicionado	0,0000
030773	Plástico Rígido	0,5000	050401	1-5 Salidas	0,0000
030777	Hierro / Metálico	1,1860	050402	6-10 Salidas	0,0000
030778	Hierro Enrollable	0,8680	050403	10 o más Salidas	0,0000
030780	Aluminio y Vidrio	1,6620	0505	Sist. De Red / Seguridad	0,0000
030791	Otro	0,0000	050501	Max. Seg.	0,0000
0308	Ventanas	0,0000	050502	Min. Seg.	0,0000
030801	No Tiene	0,0000	0506	Piscinas	0,0000
030849	Madera Tratada	1,1647	050601	Temperada	0,0000
030853	Madera / Caña	0,5608	050602	Fría	0,0000
030872	Plástico Lona	0,0400	0507	Cerramientos	0,0000
030873	Plástico Rígido	0,1500	050701	Bloque	30,0000
030877	Hierro / Metálico	0,3050	050702	Adobe/Tapial	15,0000
030879	Hierro y Vidrio	0,6471	050703	Malla	14,0000
030880	Aluminio y Vidrio	0,6902	050704	Piedra	35,0000
030881	Aluminio Anodizado y Vidrio	0,7000	050705	Ladrillo	22,0000
030882	Fibra y Vidrio	0,1000	050706	Madera	25,0000
030883	Cubre Ventana Hierro	0,4060	050707	Metal	58,0000
030884	Cubre Ventana Madera	0,1850	0508	Vías y Caminos	0,0000
04	INSTALACIONES	0,0000	050801	Piedra	100,0000
0401	Sanitarias	0,0000	050802	Asfalto	200,0000
040101	No Tiene	0,0000	050803	Adoquín	150,0000
040162	Empotrado	1,7675	050804	Lastre	80,0000
040163	A la Vista	0,6500	050805	Cemento	250,0000
040164	Mixta	0,2243	0509	Instalación Deportiva	0,0000
0402	Baños	0,0000	050901	Asfalto	0,0000
040201	No Tiene	0,0000	050902	Adoquín	0,0000
040247	Baño Completo	1,2941	050903	Ladrillo	0,0000
040254	Medio Baño	0,8628	050904	Cemento	0,0000
0403	Eléctricas	0,0000	050905	Césped	0,0000

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignan los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con 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 (nuevo, conservación normal), a reparar (necesita reparos simples, necesita reparos importantes) y obsoleto (para demolición).

**CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN**

Años cumplid	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapijal	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.8400	0.0000
3-4	0.9800	0.9800	0.9800	0.9600	0.9500	0.9400	0.9400	1.0000	0.7200	0.0000
5-6	0.9700	0.9600	0.9600	0.9200	0.9200	0.8800	0.8800	1.0000	0.7000	0.0000
7-8	0.9600	0.9400	0.9400	0.8800	0.8900	0.8600	0.8600	1.0000	0.6700	0.0000
9-10	0.9500	0.9000	0.9000	0.8700	0.8600	0.8300	0.8300	1.0000	0.6500	0.0000
11-12	0.9400	0.8900	0.8800	0.8500	0.8300	0.7800	0.7800	1.0000	0.6300	0.0000
13-14	0.9300	0.8800	0.8600	0.8200	0.8000	0.7400	0.7400	1.0000	0.6100	0.0000
15-16	0.9200	0.8700	0.8400	0.8000	0.7700	0.6900	0.6900	1.0000	0.5900	0.0000
17-18	0.9100	0.8600	0.8200	0.7800	0.7400	0.6500	0.6500	1.0000	0.5700	0.0000
19-20	0.9000	0.8500	0.8000	0.7500	0.7100	0.6100	0.6100	1.0000	0.5500	0.0000
21-22	0.8900	0.8400	0.7800	0.7300	0.6800	0.5800	0.5800	1.0000	0.5300	0.0000
23-24	0.8800	0.8300	0.7500	0.7000	0.6500	0.5400	0.5400	1.0000	0.8400	0.0000
25-26	0.8700	0.8200	0.7300	0.6800	0.6300	0.5200	0.5200	1.0000	0.5100	0.0000
27-28	0.8600	0.8100	0.7000	0.6500	0.6100	0.4900	0.4900	1.0000	0.5000	0.0000
29-30	0.8500	0.8000	0.6800	0.6300	0.5900	0.4400	0.4400	1.0000	0.4800	0.0000
31-32	0.8400	0.7800	0.6500	0.6000	0.5600	0.3900	0.3900	1.0000	0.4700	0.0000
33-34	0.8300	0.7500	0.6300	0.5900	0.5300	0.3700	0.3700	1.0000	0.4500	0.0000
35-36	0.8200	0.7300	0.6000	0.5700	0.5100	0.3500	0.3500	1.0000	0.4400	0.0000
37-38	0.8100	0.7000	0.5900	0.5600	0.4900	0.3400	0.3400	1.0000	0.4300	0.0000
39-40	0.8000	0.6800	0.5700	0.5400	0.4700	0.3300	0.3300	1.0000	0.4200	0.0000
41-42	0.7800	0.6500	0.5600	0.5300	0.4500	0.3200	0.3200	1.0000	0.4000	0.0000
43-44	0.7500	0.6300	0.5400	0.5100	0.4300	0.3100	0.3100	1.0000	0.3900	0.0000
45-46	0.7300	0.6000	0.5300	0.5000	0.4200	0.3000	0.3000	1.0000	0.8100	0.0000
47-48	0.7000	0.5900	0.5100	0.4800	0.4000	0.2900	0.2900	1.0000	0.3800	0.0000
49-50	0.6800	0.5700	0.5000	0.4700	0.3900	0.2800	0.2800	1.0000	0.3700	0.0000
51-52	0.6500	0.5600	0.4800	0.4500	0.3700	0.2700	0.2700	1.0000	0.3600	0.0000
53-54	0.6300	0.5400	0.4700	0.4300	0.3600	0.2600	0.2600	1.0000	0.3500	0.0000
55-56	0.6000	0.5300	0.4500	0.4200	0.3400	0.2500	0.2500	1.0000	0.3400	0.0000
57-58	0.5900	0.5100	0.4300	0.4100	0.3300	0.2400	0.2400	1.0000	0.3400	0.0000
59-60	0.5700	0.5000	0.4200	0.4000	0.3200	0.2300	0.2300	1.0000	0.3300	0.0000
61-64	0.5600	0.4800	0.4100	0.3900	0.3100	0.2200	0.2200	1.0000	0.3200	0.0000
65-68	0.5400	0.4700	0.4000	0.3300	0.3000	0.2100	0.2100	1.0000	0.7800	0.0000
69-72	0.5300	0.4500	0.3900	0.2900	0.2900	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
73-76	0.5100	0.4300	0.3300	0.2800	0.2800	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
77-80	0.5000	0.4200	0.3200	0.2700	0.2700	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
81-84	0.4800	0.4100	0.2800	0.2600	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
85-88	0.4700	0.4000	0.2600	0.2400	0.2400	0.2000	0.2000	1.0000	0.2900	0.0000
89-1000	0.4500	0.3900	0.2400	0.2200	0.2500	0.2000	0.2000	1.0000	0.7500	0.0000

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

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

**Artículo 27.- 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.

**Artículo 28. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.45 ‰ (CERO PUNTO CUARENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.-** Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicadas en zonas urbanas de promoción inmediata descrita en el artículo 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1°/00) adicional que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad; y,
- b) El dos por mil (2°/00) adicional que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas.

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la Municipalidad mediante Ordenanza.

**Artículo 30.- ADICIONAL TASA DE SERVICIO ADMINISTRATIVO** El valor de la tasa anual se aplicará el costo que establece la ordenanza vigente.

**Artículo 31. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2°/00) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

**Artículo 32. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en 17 condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

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

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

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

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

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

**Artículo 35. REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO DE CREDITO.-** Las rebajas se considerará conforme a lo establecido en la ley, en lo referente al pago de tributos de acuerdo a lo siguiente:

- a) **Personas con discapacidad.-** las personas con discapacidad y/o personas naturales y jurídicas, que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tienen el derecho a la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, de manera proporcional al grado de discapacidad, conforme a la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA LA APLICACIÓN DEL BENEFICIO	FACTOR DE LA LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES	PORCENTAJE DE LA EXONERACIÓN
Del 40% al 49%	60%	50%	30%
Del 50% al 74%	70%		35%
Del 75% al 84%	80%		40%
Del 84% al 100%	100%		50%

Esta exención aplica sobre un (1) solo un mueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, según lo dispuesto en el art. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades. En el caso de superar este valor, el impuesto predial se pagará únicamente por la diferencia del excedente de acuerdo a la presente ordenanza.

- b) **Personas adultas mayores.-** Conforme lo establecido en el artículo 14 de la Ley de Anciano, en cuanto al pago de impuestos, toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso anterior, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Para obtener tal rebaja bastará presentar la cedula de ciudadanía o el carnet de jubilado o pensionista del Seguro Social.
- c) **Personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad:** tienen exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, esta exención se aplica sobre un (1) solo un mueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En el caso de superar este valor, el impuesto predial se pagará únicamente por la diferencia o excedente.
- d) **En tanto por desastres naturales,** en base del artículo 521 literal B y numeral 2 del COOTAD señala lo siguiente: Deducciones "para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúe las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

Cuando por peste, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el valor que ha de regir desde el año siguiente, el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente el tiempo y a la magnitud de la pérdida, cuando las causas proporcionada en el año en que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieran a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable. El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción.

**Artículo 36.- 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 los artículos 509 y 510 del COOTAD.

**Artículo 37.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en el mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente de acuerdo al artículo 518 del COOTAD.

**Artículo 38.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad.

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

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

**Artículo 39.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

## DISPOSICIÓN GENERAL

**Primera. - Supletoriedad y preeminencia. -** En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza o que exista contradicción, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Código Orgánico Tributario y el Código Administrativo, de manera obligatoria y supletoria.

**Segunda. - VIGENCIA. -** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el bienio 2022-2023.

**Disposición Final: DEROGATORIA. -** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veintiocho días del mes diciembre del 2021.



**JOSE RICARDO  
RAMIREZ  
RIOFRIO**

Sr. Jose Ricardo Ramírez Riofrio  
**ALCALDE DEL CANTÓN  
FRANCISCO DE ORELLANA**



Firmado electrónicamente por:  
**SERGIO  
VINICIO  
POVEDA VEGA**

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega  
**SECRETARIO GENERAL**

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023** fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones ordinarias del 7 y 28 de diciembre del 2021, respectivamente y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción.

Lo certifico:



Firmado electrónicamente por:  
**SERGIO  
VINICIO  
POVEDA VEGA**

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega  
**SECRETARIO GENERAL**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.**- Francisco de Orellana, a los veintiocho días del mes de diciembre del 2021.- VISTOS: Por cuanto la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023** está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la Republica, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO** la presente Ordenanza y ordeno su promulgación de acuerdo a los dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.



Firmado electrónicamente por:  
**JOSE RICARDO  
RAMIREZ  
RIOFRIO**

Sr. Jose Ricardo Ramírez Riofrio  
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**  
**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.**- Proveyó y firmó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023**, el señor José Ricardo Ramírez Riofrio, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha señalada.

Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:  
**SERGIO  
VINICIO  
POVEDA VEGA**

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega  
**SECRETARIO GENERAL**

## OM-022-2021

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA****CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: *"los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales... "*;

**Que**, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Francisco De Orellana conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

**Que**, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías."*

**Que**, el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

**Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

**Que**, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

**Que**, el COOTAD en el Art. 139 establece: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.*

*El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial."*;

**Que** el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...]

c) *Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.*

**Que**, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: *"El impuesto sobre la propiedad rural";*

**Que**, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código";*

**Que**, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.";*

**Que**, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Francisco de Orellana, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

**Que**, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *"Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones."*

**Que**, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 1, señala que: *"En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

*1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."*

**Que**, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...]*

*m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."*

Y, En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**Expide:**

***“LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 - 2023”***

## **Capítulo I**

### **CONCEPTOS GENERALES**

**Art. 1 .- Objeto.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado de Francisco de Orellana, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Nombre del cantón, determinadas de conformidad con la ley.

**Art. 2.- Principios.-** Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2022 - 2023, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

**Art. 3.- Glosario de Términos.-** Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

**Avalúo.-** Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

**Avalúo Catastral.-** valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

**Avalúo a precio de mercado.-** Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

**Avalúo de la Propiedad.-** El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

**Avalúo del Solar.-** Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

**Avalúo de la Edificación.-** Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

**Base Cartográfica Catastral.-** Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

**Base de Datos Catastral Alfanumérica.-** La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

**Cartografía.-** Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

**Código Catastral.-** Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

**Factores de Corrección.-** Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

**Inventario Catastral.-** Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

**Predio.-** Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

**Predio Rural.-** Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

**Catastro predial.-** Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

**Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT.** Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

**Zona valorativa:** Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

**Art. 4.- Objeto del Catastro.-** El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

**Art. 5.- Elementos.-** El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, 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.

## CAPITULO II

### DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

**Art. 6.- Objeto del Impuesto.-** Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del cantón Francisco de Orellana.

**Art. 7.- Hecho Generador.-** El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Francisco de Orellana y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

**Art. 8.- Sujeto Activo.-** El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo, Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

**Art. 9.- Sujeto Pasivo.-** Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Francisco de Orellana.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de

sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

**Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural.-** Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

### CAPITULO III

#### DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

**Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios rurales.-** Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

**Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios.-** Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

**Art. 13.- Del avalúo de los predios.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

**a) El valor del suelo rural**

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

**a.1.** Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones<sup>1</sup>:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con

---

<sup>1</sup> Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio.

características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \left( \sum ((S_1 \times P_1) + (S_2 \times P_2) + \dots + (S_n \times P_n)) \right)$$

Donde:

$A_m$  = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$  = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$  = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha)

*Anexo 1 Mapa de Valor de la Tierra Rural*

Anexo 2 Matriz de Valor

**Factores de aumento o reducción del valor del terreno.-** Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

**Factores aplicados a subpredios según el riego**

DESC_RIEGO	COEF_RIEG
PERMANENTE	1,1
OCASIONAL	1,05
NO TIENE	1
NO APLICA	1

**Factores aplicados a subpredios según la pendiente:**

CLAS_PEN D	PORC_PEN D	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1
2	5 - 10	SUAVE	1
3	10 - 20	MEDIA	0,95
4	20 - 35	FUERTE	0,90
5	35 - 45	MUY FUERTE	0,85
6	45 - 70	ESCARPADA	0,80
7	> 70	ABRUPTA	0,75

**Fórmula de aplicación de factor pendiente:**

$$FP = \frac{\sum (A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$  = Área de Intersección

$fp_{1...n}$  = Factor pendiente del área de intersección

$A_t$  = Área Total

**Factores aplicados a subpredios según la edad:**

DESC_EDAD	COEF_EDAD
PLENA PRODUCCIÓN	1
EN DESARROLLO	0,95
FIN DE PRODUCCIÓN	0,95
NO APLICA	1

**Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden**

CLAS_ACCE S	DESC_ACCE S	COEF_ACCE S
1	MUY ALTA	1,2
2	ALTA	1,15
3	MODERADA	1,05

4	REGULAR	1
5	BAJA	0,90
6	MUY BAJA	0,85

**Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:**

$$FA = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio  
 A<sub>1</sub> = Área de Intersección  
 fp = Factor Accesibilidad  
 A<sub>t</sub> = Área Total

**Factores aplicados a predios según la titularidad:**

DESC_TITUL	COEF_TITULO
CON TITULO	1
SIN TITULO	0,95
S/I	1

**Factores aplicados a predios según la diversificación:**

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	CANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1,3	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demérito	0,70	

**b) El valor de la edificaciones y de reposición**

**b.1. Edificaciones terminadas**

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>), que se indican en el Anexo 3 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \left( \sum P_e + \sum P_a \right)$$

Donde:

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción

$P_e$  = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

$P_a$  = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m<sup>2</sup>)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times f_t$$

$$f_t = f_d \times f_e \times f_u$$

Donde:

$V_a$  = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$V_r$  = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_c$  = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

$V_d$  = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$f_t$  = Factor total

$f_d$  = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

$f_e$  = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

$f_u$  = Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función de la actualización de costos directos de mano de obra, de

acuerdo al reajuste de precios de salarios mínimos publicados por el Ministerio de Trabajo para el año 2022.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)	
D ACABADO	VALOR (CI)
Tradicional – básico	0,1
Económico	0,15
Bueno	0,2
Lujo	0,25

Anexo 4 Tabla de materiales predominantes de la estructura

Anexo 5 Tabla de materiales predominantes de la pared

Anexo 6 Tabla de materiales predominantes de la cubierta

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
Factor acabado básico-tradicional	0,19
Factor acabado económico	0,35
Factor acabado bueno	0,46
Factor acabado lujo	0,55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[ 1 - \left( \left( \frac{E}{V_t} \right) + \left( \frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

$f_d$  = Factor depreciación

$E$  = Edad de la estructura

$V_t$  = Vida útil del material predominante de la estructura

$C_h$  = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Categoría	Factor	Descripción
Malo	0,474	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0,819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Bueno	1	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Tabla de Factores de Estado de Conservación

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera <b>opción 2</b> (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	20
Madera <b>opción 1</b> (que reciba tratamiento periódico)	50
Otro	40

TABLA DE FACTORES DE USO

Calificación	Factor por uso
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0,95
Garaje	0,975
Sala de máquinas o equipos	0,9
Salas de postcosecha	0,9
Administración	0,975
Industria	0,9
Artesanía, mecánica	0,95
Comercio o servicios privados	0,975
Turismo	0,975
Culto	0,975

Organización social	0,975
Educación	0,9
Cultura	0,975
Salud	0,95
Deportes y recreación	0,95
Vivienda particular	0,975
Vivienda colectiva	0,975
Indefinido/otro	0,95

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

Anexo 7 Tabla De Construcciones Agroindustriales

## CAPITULO IV

### VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

#### DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO.-

**Art. 14.- Banda impositiva.-** Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje del 0,35 por mil (0,35 x 1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

**Art. 15.- Valor Imponible.-** 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. 16.- Tributación de predios en copropiedad.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

**Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

**Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural.-** La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose el 0,35 x 1000 (0,35 por mil), aplicando una alícuota al avalúo total.

## Capítulo V

### TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

**Art. 19.- Tributo adicional al impuesto predial rural.-** Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio administrativo. - El valor de la tasa anual se aplicará el costo que establece la ordenanza vigente;
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0,15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

## CAPITULO VI

### EXENCIONES DE IMPUESTOS.-

**Art. 20.- Predios y bienes exentos.-** Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas

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

Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;

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

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

h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo a la Ley.

**Art. 21.- Deducciones.-** Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

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

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

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

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

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

**Art. 22.- Exenciones temporales.-** Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

**Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal de conformidad al Art. 503 del COOTAD.

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

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

## CAPITULO VII

### EXONERACIONES ESPECIALES

**Art. 24.- Exoneraciones especiales.** Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a).- Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

b).- Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

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

Del artículo 21.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

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

<b>Grado de Discapacidad</b>	<b>% para aplicación del beneficio</b>	<b>% reducción del pago</b>
Del 30% al 49%	60%	30%
Del 50% al 74%	70%	35%
Del 75% al 84%	80%	40%
Del 85% al 100%	100%	50%

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

**1. Documento Habilitante.-** La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

**2. Aplicación.-** Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

**2.1.- Persona con discapacidad.-** Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

**2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.-** Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

## CAPITULO VIII

### ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 25.- Notificación de avalúos.-** La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección de Ordenamiento Territorial notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo, de conformidad al art. 522 del COOTAD.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

**Art. 26.- Potestad resolutoria.-** Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anormalidad o retraso en la tramitación de procedimientos.

**Art. 27.- Diligencias probatorias.-** De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

**Art. 28.- Obligación de resolver.-** La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

**Art. 29.- Plazo para resolución.-** El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

## CAPITULO IX

### RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 30.- Reclamo.-** Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

**Art. 31.- Impugnación respecto del avalúo.-** Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en el Departamento de Avalúos y Catastros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

**Art. 32.- Sustanciación.-** En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

**Art. 33.- Resolución.-** La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

## Capítulo X

### DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 34.- De la sustanciación.** - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

**Art. 35.- Objeto y clases.-** Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de apelación y de revisión en los términos del art. 140 del Código Tributario y supletoriamente los determinados en el Código Orgánico Administrativo

**Art. 36.- Recurso de apelación.** - Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse de acuerdo a lo establecido en el Código Tributario y supletoriamente lo determinado en el Código Orgánico Administrativo.

**Art. 37.- Plazos para apelación.** - El término para la interposición del recurso de apelación es de diez días contados a partir de la notificación del acto administrativo, objeto de la apelación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

**Art. 38.- Recurso de Revisión.** - Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,
- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

**Art. 39.- Improcedencia de la revisión.-** No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

**Art. 40.- Revisión de oficio.-** Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

## CAPITULO XI

### DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

**Art. 41.- Emisión de títulos de crédito.-** El Director Financiero a través de los Departamentos de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y el Departamento de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.

13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

**Art.42. - Custodia de los títulos de crédito.-** Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe del Departamento de Rentas.

**Art. 43.- Recaudación tributaria.-** Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente y se dejará para si una copia.

**Art. 44.- Pago del Impuesto.-** 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 conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

**Art. 45.- Reportes mensuales de recaudación y depósito bancario.-** Al final de cada mes, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte mensual de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

**Art. 46.- Interés de Mora.-** A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del

Banco Central. El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 47.- Coactiva.-** Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Código Orgánico Administrativo.

**Art. 48.- Imputación de pagos parciales.-** El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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.

### DISPOSICIONES GENERALES.

**PRIMERA.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA. - Certificación de Avalúos.-** El Departamento de Avalúos y Catastros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

**TERCERA. - Supletoriedad y preeminencia. -** En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza o que exista contradicción, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Código Orgánico Tributario y el Código Orgánico Administrativo, de manera obligatoria y supletoria.

**CUARTA.- Derogatoria.-** Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

**QUINTA.- Vigencia.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2022-2023.

Dado y suscrito en la sala de sesiones del Concejo de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, a los veintiocho días del mes diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**JOSE RICARDO  
RAMIREZ  
RIOFRIO**

Sr. Jose Ricardo Ramirez Riofrio  
**ALCALDE DEL CANTÓN  
FRANCISCO DE ORELLANA**



Firmado electrónicamente por:  
**SERGIO  
VINICIO  
POVEDA VEGA**

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega  
**SECRETARIO GENERAL**

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023** fue conocida, discutida y aprobada, en primer y segundo debate, en sesiones ordinarias del 7 y 28 de diciembre del 2021, respectivamente y de conformidad con lo establecido en el inciso cuarto, del artículo 322 del COOTAD, remito al alcalde para su sanción.

Lo certifico:



Firmado electrónicamente por:  
**SERGIO  
VINICIO  
POVEDA VEGA**

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega  
**SECRETARIO GENERAL**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.**- Francisco de Orellana, a los veintiocho días del mes de diciembre del 2021.- **VISTOS:** Por cuanto la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023** está de acuerdo a la Constitución y las leyes de la Republica, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), **SANCIONO** la presente Ordenanza y ordeno su promulgación de acuerdo a los dispuesto en el artículo 324 del COOTAD.



Firmado electrónicamente por:  
**JOSE RICARDO  
RAMIREZ  
RIOFRIO**

Sr. Jose Ricardo Ramirez Riofrio

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL FRANCISCO DE ORELLANA.**- Proveyó y firmó la **ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN FRANCISCO DE ORELLANA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023**, el señor José Ricardo Ramírez Riofrio, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Francisco de Orellana, en la fecha señalada.

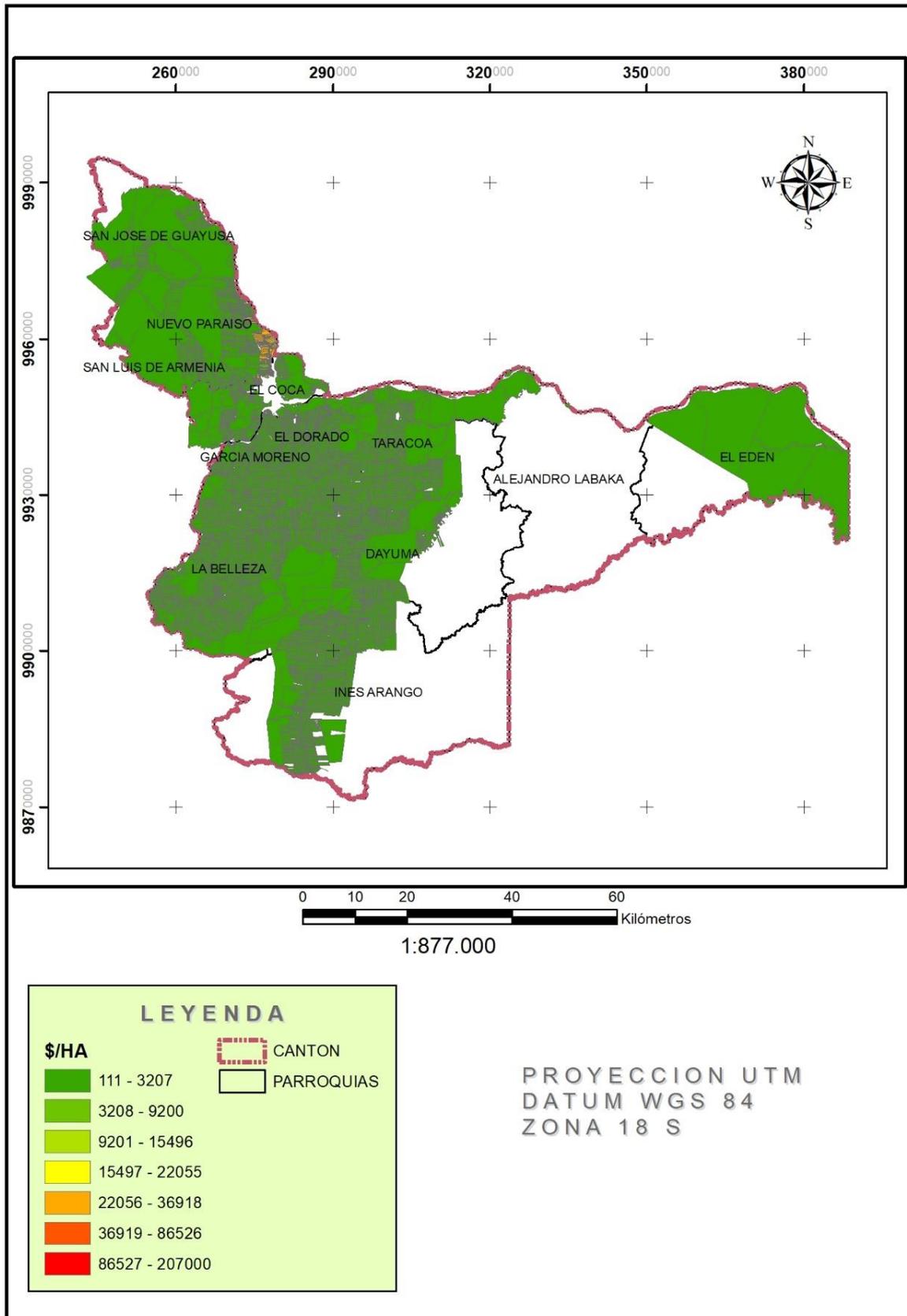
Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:  
**SERGIO  
VINICIO  
POVEDA VEGA**

Abg. Sergio Vinicio Poveda Vega  
**SECRETARIO GENERAL**

Anexo 1: MAPA DE VALOR DE LA TIERRA RURAL



## Anexo 2: MATRIZ DE VALOR

ZONAS	2201ZH01		2201ZH02		2201ZH03		2201ZH04	
	no_tecni ficada	tecnifi cada	no_tecni ficada	tecnifi cada	no_tecni ficada	tecnifi cada	no_tecni ficada	tecnifi cada
ÁREA CONSTRUIDA	2000	0	2500	0	42000	0	14000	0
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	170	0	180	0	170	0	250	0
ARROZ	660	0	1450	0	750	800	900	950
BANANO	710	740	1500	1550	850	900	1000	1200
CACAO	710	740	1500	1550	860	910	1000	1200
CAFÉ	700	710	1480	1490	800	840	900	1000
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	0	0
CAÑA DE AZÚCAR	670	710	1450	1500	750	800	900	1000
CICLO CORTO	660	700	1450	1500	700	730	880	920
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	0	0
FLOR SIN PROTECCIÓN	660	700	0	0	700	0	880	0
FORESTAL DIVERSOS USOS	300	0	400	0	300	0	550	600
FORESTAL MADERABLE	400	0	500	0	400	0	600	0
FORESTAL NO COMERCIALES	0	0	300	350	300	0	500	0
FRUTALES PERMANENTES	710	740	1480	1500	840	0	1000	0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	700	710	1460	1480	800	840	900	1000
HUERTA	700	710	1460	1500	840	860	950	1050
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	660	700	1400	1450	670	700	850	870
OTRAS AREAS	1500	0	2000	0	20000	0	1600	0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	710	740	1480	1500	830	850	1100	1200
PALMA AFRICANA	900	1000	1650	1700	1100	1200	1200	1300
PALMITO	660	700	1450	1500	0	0	0	0
PASTOS	620	650	1400	1450	670	0	850	0
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0	0	0
TABACO	0	0	0	0	0	0	0	0
TE	0	0	0	0	0	0	0	0
VEGETACIÓN NATURAL	200	0	180	0	200	0	250	0

ZONAS	2201ZH05		2201ZH06		2201ZH07		2201ZH08	
	no_tecni ficada	tecnifi cada	no_tecni ficada	tecnifi cada	no_tecni ficada	tecnifi cada	no_tecni ficada	tecnifi cada

ÁREA CONSTRUIDA	16000	0	2000	0	11000	0	21000	21000
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	180	0	180	0	180	0	21000	21000
ARROZ	1000	1050	820	870	600	650	21000	21000
BANANO	1250	1300	900	950	770	800	21000	21000
CACAO	1250	1300	900	950	770	800	21000	21000
CAFÉ	1200	1250	850	900	600	650	21000	21000
CAMARONERA	0	0	0	0	0	0	21000	21000
CAÑA DE AZÚCAR	1100	1150	850	900	600	650	21000	21000
CICLO CORTO	950	1000	800	850	550	600	21000	21000
CONÍFERAS MADERABLES	0	0	0	0	0	0	21000	21000
FLOR SIN PROTECCIÓN	950	0	800	0	550	0	21000	21000
FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0	400	0	0	0	21000	21000
FORESTAL MADERABLE	600	0	500	0	300	0	21000	21000
FORESTAL NO COMERCIALES	500	0	400	0	250	0	21000	21000
FRUTALES PERMANENTES	1220	0	900	0	770	0	21000	21000
FRUTALES SEMIPERMANENTES	1100	1150	830	850	600	650	21000	21000
HUERTA	1200	1250	830	850	600	650	21000	21000
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	800	1000	800	850	400	450	21000	21000
OTRAS AREAS	8000	0	1800	0	6000	0	21000	21000
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	1120	1220	900	950	770	800	21000	21000
PALMA AFRICANA	1300	1400	1000	1100	800	900	21000	21000
PALMITO	0	0	800	850	0	0	21000	21000
PASTOS	900	0	800	0	500	0	21000	21000
PISCÍCOLA	0	0	0	0	0	0	21000	21000

TABACO	0	0	0	0	0	0	21000	21000
TE	0	0	0	0	0	0	21000	21000
VEGETACIÓN NATURAL	200	0	210	0	200	0	21000	21000

ZONAS	2201ZH09		2201ZH10		2201ZH11		2201ZH12	
AGREGACIÓN	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
ARROZ	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
BANANO	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
CACAO	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
CAFÉ	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
CAMARONERA	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
CAÑA DE AZÚCAR	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
CICLO CORTO	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
CONÍFERAS MADERABLES	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
FLOR SIN PROTECCIÓN	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
FORESTAL DIVERSOS USOS	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
FORESTAL MADERABLE	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
FORESTAL NO COMERCIALES	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
FRUTALES PERMANENTES	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
FRUTALES SEMIPERMANENTES	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
HUERTA	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
OTRAS AREAS	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000

OTROS CULTIVOS PERMANENTES	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
PALMA AFRICANA	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
PALMITO	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
PASTOS	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
PISCÍCOLA	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
TABACO	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
TE	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000
VEGETACIÓN NATURAL	33000	33000	21000	21000	36000	36000	92000	92000

ZONAS	2201ZH13		2201ZH14		2201ZH15		2201ZH16	
AGREGACIÓN	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada	no_tecnificada	tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	28000	28000	30000	30000	23000	23000	21000	21000
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	28000	28000	30000	30000	23000	23000	21000	21000
ARROZ	28000	28000	30000	30000	23000	23000	21000	21000
BANANO	28000	28000	30000	30000	23000	23000	21000	21000
CACAO	28000	28000	30000	30000	23000	23000	21000	21000
CAFÉ	28000	28000	30000	30000	23000	23000	21000	21000
CAMARONERA	28000	28000	30000	30000	23000	23000	21000	21000
CAÑA DE AZÚCAR	28000	28000	30000	30000	23000	23000	21000	21000
CICLO CORTO	28000	28000	30000	30000	23000	23000	21000	21000
CONÍFERAS MADERABLES	28000	28000	30000	30000	23000	23000	21000	21000
FLOR SIN PROTECCIÓN	28000	28000	30000	30000	23000	23000	21000	21000
FORESTAL DIVERSOS USOS	28000	28000	30000	30000	23000	23000	21000	21000
FORESTAL MADERABLE	28000	28000	30000	30000	23000	23000	21000	21000
FORESTAL NO COMERCIALES	28000	28000	30000	30000	23000	23000	21000	21000

FRUTALES PERMANENTES	28000	2800 0	30000	3000 0	23000	2300 00	21000	2100 0
FRUTALES SEMIPERMANENTES	28000	2800 0	30000	3000 0	23000	2300 00	21000	2100 0
HUERTA	28000	2800 0	30000	3000 0	23000	2300 00	21000	2100 0
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	28000	2800 0	30000	3000 0	23000	2300 00	21000	2100 0
OTRAS AREAS	28000	2800 0	30000	3000 0	23000	2300 00	21000	2100 0
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	28000	2800 0	30000	3000 0	23000	2300 00	21000	2100 0
PALMA AFRICANA	28000	2800 0	30000	3000 0	23000	2300 00	21000	2100 0
PALMITO	28000	2800 0	30000	3000 0	23000	2300 00	21000	2100 0
PASTOS	28000	2800 0	30000	3000 0	23000	2300 00	21000	2100 0
PISCÍCOLA	28000	2800 0	30000	3000 0	23000	2300 00	21000	2100 0
TABACO	28000	2800 0	30000	3000 0	23000	2300 00	21000	2100 0
TE	28000	2800 0	30000	3000 0	23000	2300 00	21000	2100 0
VEGETACIÓN NATURAL	28000	2800 0	30000	3000 0	23000	2300 00	21000	2100 0

ZONAS	2201ZH17	
	no_tecnificada	tecnificada
ÁREA CONSTRUIDA	36000	36000
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	400	0
ARROZ	36000	36000
BANANO	36000	36000
CACAO	36000	36000
CAFÉ	36000	36000
CAMARONERA	36000	36000
CAÑA DE AZÚCAR	36000	36000
CICLO CORTO	36000	36000
CONÍFERAS MADERABLES	36000	36000
FLOR SIN PROTECCIÓN	36000	36000
FORESTAL DIVERSOS USOS	36000	36000
FORESTAL MADERABLE	36000	36000
FORESTAL NO COMERCIALES	36000	36000
FRUTALES PERMANENTES	36000	36000
FRUTALES SEMIPERMANENTES	36000	36000
HUERTA	36000	36000

OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	36000	36000
OTRAS AREAS	20000	20000
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	36000	36000
PALMA AFRICANA	36000	36000
PALMITO	36000	36000
PASTOS	2200	2500
PISCÍCOLA	36000	36000
TABACO	36000	36000
TE	36000	36000
VEGETACIÓN NATURAL	800	0

## ANEXO 3

La siguiente **tabla de valores de agregación** se expresa en unidades monetarias por cada ítem o material.

## COSTO DE MATERIALES

<b>CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>PRECIO UNITARIO</b>
101	Agua	m3	\$ 2,00
103	Cemento	Kg	\$ 0,14
104	Ripio Minado	m3	\$ 13,33
105	Polvo de piedra	m3	\$ 16,08
111	Acero de refuerzo $f_y = 4200 \text{ Kg/cm}^2$	Kg	\$ 0,99
125	Piedra Molón	m3	\$ 5,50
132	Clavos	Kg	\$ 2,00
142	Pared Prefabricada $e=8 \text{ cm}$ , Malla 5.15	m2	\$ 16,00
148	Columna, viga de madera rustica	M	\$ 4,50
149	Columna de caña guadua	M	\$ 1,50
152	Pared de madera rustica	m2	\$ 8,00
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	\$ 100,00
155	Zinc	m2	\$ 2,45
156	Galvalumen	m2	\$ 13,40
157	Steel Panel	m2	\$ 4,83
158	Adobe común	U	\$ 0,60
159	Tapial $e=0.40$ incl encofrado	m2	\$ 9,00
161	Arena Fina	m3	\$ 11,67
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	\$ 0,40
165	Eternit	m2	\$ 7,94
166	Ardex	m2	\$ 3,64
167	Duratecho	m2	\$ 6,65
170	Palma incluye alambre de amarre	m2	\$ 6,00
171	Paja incluye alambre de amarre	m2	\$ 5,00
172	Plastico Reforzado	m2	\$ 3,20
173	Policarbonato	m2	\$ 10,00
176	Bahareque	m2	\$ 4,00
177	Latilla de caña	m2	\$ 2,20
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
209	Alfajia	m	\$ 1,50
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	\$ 1,00
213	Correa tipo G100x50x3mm	Kg	\$ 1,00
214	Teja Lojana o Cuencana	U	\$ 0,49
215	Tira eucalipto	U	\$ 0,60
216	Tirafondo	U	\$ 0,50
240	Ladrillo Jaboncillo	U	\$ 0,38
252	Perfil Aluminio tipo 0,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	\$ 41,50

249	Geomembrana HDPE 1000	m2	\$ 4,94
-----	-----------------------	----	---------

**MANO DE OBRA**

<b>CODIGO</b>	<b>TRABAJADOR</b>	<b>JORNAL REAL</b>
1000	Peón	3,62
1004	Ay. de fierro	3,62
1005	Ay. de carpintero	3,62
1011	Albañil	3,62
1014	Fierro	3,66
1023	Maestro de obra	3,86
1024	Chofer tipo D	5,31
1028	Carpintero	3,66
1037	Ay. De soldador	3,62
1038	Operador de Retroexcavadora	4,06
1051	Maestro estructura especializado	4,06
1056	Maestro Soldador	4,06
1057	Maestro Aluminero	4,06
1058	Ay. Aluminero	3,62
1062	Ay. Especializado	3,62
1065	Instalador de perfilera aluminio	3,62

**EQUIPO Y MAQUINARIA**

<b>CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>COSTO HORA</b>
2000	Herramienta menor	\$ 0,50
2001	Compactador mecánico	\$ 5,00
2002	Volqueta 12 m3	\$ 25,00
2003	Concretera 1 Saco	\$ 5,00
2006	Vibrador	\$ 4,00
2010	Andamios	\$ 2,00
2013	Retroexcavadora	\$ 25,00
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	\$ 2,00
2055	Taladro Peq.	\$ 1,50
2058	Camión Grúa	\$ 20,00

## ANEXO 4

Tabla de materiales predominantes de la estructura

<b>CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>BASICO</b>	<b>ECONOMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>
<b>1</b>	Hormigón Armado	76,39	79,87	83,34	86,81
<b>2</b>	Acero	75,31	78,73	82,15	85,58
<b>3</b>	Aluminio	93,47	97,71	101,96	106,21
<b>4</b>	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	19,20	20,07	20,94	21,81
<b>5</b>	Paredes Soportantes	33,41	34,93	36,45	37,97
<b>9</b>	Otro	16,70	17,46	18,22	18,98
<b>10</b>	Madera 2	58,74	61,41	64,08	66,75

## ANEXO 5

Tabla de materiales predominantes de la pared

<b>CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>BASICO</b>	<b>ECONOMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>
0	No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	44,69	46,72	48,76	50,79
2	Ladrillo o Bloque	23,39	24,45	25,52	26,58
3	Piedra	30,97	32,38	33,79	35,20
4	Madera	12,48	13,05	13,61	14,18
5	Metal	28,45	29,74	31,03	32,32
6	Adobe o Tapia	29,26	30,59	31,92	33,25
7	Bahareque - Caña Revestida	12,48	13,05	13,61	14,18
8	Caña	12,48	13,05	13,61	14,18
9	Aluminio o Vidrio	159,81	167,07	174,34	181,60
10	Plastico o Lona	7,50	7,84	8,18	8,52
99	Otro	3,75	3,92	4,09	4,26

## ANEXO 6

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

<b>CODIGO</b>	<b>DESCRIPCION</b>	<b>BASICO</b>	<b>ECONOMICO</b>	<b>BUENO</b>	<b>LUJO</b>
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	54,32	56,79	59,26	61,73
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	23,68	24,76	25,83	26,91
3	Teja	23,68	24,76	25,83	26,91
4	Zinc	14,26	14,90	15,55	16,20
5	Otros Metales	71,50	74,75	78,00	81,25
6	Palma, Paja	18,98	19,84	20,71	21,57
7	Plastico, policarbonato y similares	16,93	17,70	18,47	19,24
9	Otro	7,13	7,45	7,78	8,10

ANEXO 7

Tabla De Construcciones Agroindustriales

<b>VALORES EN US\$ POR m<sup>2</sup> CONSTRUCCION ES AGROINDUSTRI ALES / MATERIALES</b>	<b>Hormigón</b>	<b>Ladrillo Bloque</b>	<b>Madera</b>	<b>Metal</b>	<b>Adobe o Tapia</b>	<b>Bahareque - caña revestida</b>	<b>Caña</b>	<b>Otro</b>	<b>Metal T1</b>	<b>Metal T2</b>	<b>Madera T1</b>	<b>Madera T2</b>
<b>ESTABLO GANADO MAYOR</b>	56,1 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					0,00
<b>ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR</b>	56,1 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					0,00
<b>SALA DE ORDEÑO</b>	56,1 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					0,00
<b>GALPON AVICOLA</b>	56,1 2	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00					0,00
<b>PISCINAS (camarón/piscí cola)</b>	11,2 7											
<b>ESTANQUE O RESERVORIO</b>	20,7 2							20,7 2				
<b>INVERNADERO S</b>								6,30	7,86	5,67	4,74	3,62
<b>TENDALES</b>	30,3 7											

## EL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS

### CONSIDERANDO:

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

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

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

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

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

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

**Que**, el artículo 57 del COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o

resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

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

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

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

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

expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional.

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

**Que**, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

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

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

**Que**, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS dispone que la rectoría para la definición y emisión

de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

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

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

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

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

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

**Que**, mediante boletín N.- 21 emitida por el Comité Ejecutivo de la AME, en sesión extraordinaria, solicitar al Gobierno Nacional extender el periodo de aislamiento en todos los cantones del país por dos semanas adicionales a partir

del 04 hasta el 17 de mayo, con el fin de precautelar la salud y la vida de los ciudadanos.

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

**Que**, mediante resolución del Comité de Operaciones de Emergencia Nacional emitida el 03 de enero del 2021, de acuerdo a su ámbito de competencia y en estricta observancia al artículo Nro. 226, de la Constitución de la República, para efectos del desarrollo e implementación de medidas de prevención y control para contener el contagio masivo de la COVID-19 en el Ecuador, los organismos e instituciones del Estado Central y de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en ejercicio de sus atribuciones, deberán desarrollar e implementar normativas y políticas públicas que se adecúen al régimen ordinario para enfrentar la crisis sanitaria, de forma coordinada.

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

***Expide la siguiente:***

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

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

**Artículo 1.- Objeto**

El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los

catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana, para el bienio 2022 – 2023.

### **Artículo 2.- Ámbito de aplicación**

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

### **Artículo 3.- Definición de Catastro**

Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

### **Artículo 4.- Clases de bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales**

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

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

El sistema de catastro predial comprende la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información, la actualización del inventario y la determinación del valor de las propiedades, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, permite el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración del catastro inmobiliario. En el GAD QUIJOS el sistema catastral urbano utilizado es el G2T, producto entregado por la consultoría que realizó la actualización catastral en el año 2017, mediante Contrato LICO-GADMQ-2016-004 se ejecutó el PROYECTO: "ACTUALIZACIÓN DEL SISTEMA CATASTRAL URBANO DEL CANTÓN QUIJOS, PROVINCIA DEL NAPO", se considera mantenerlo para el bienio 2022-2023.

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

**Artículo 6.- Plano del valor del suelo**

De acuerdo al artículo 502 del COOTAD, Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, 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 a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

La información, componentes valores y parámetros técnicos, se aplicarán de acuerdo a todos los artículos de la **“ORDENANZA SUSTITUTIVA MUNICIPAL DE APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO, LOS VALORES UNITARIOS POR M<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN, OBRAS COMPLEMENTARIAS AL PREDIO Y FACTORES DE CORRECCIÓN QUE DETERMINAN LOS AVALÚOS PREDIALES URBANOS QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2022-2023.”**

.

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

Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

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

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

**CAPÍTULO III.- IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA, PROCEDIMIENTO, SUJETOS****Artículo 8.- Objeto del impuesto**

Son objeto del impuesto a la propiedad urbana todos los predios ubicados

dentro de los límites urbanos del Cantón.

Los predios urbanos están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 501 al 513 del COOTAD.

### **Artículo 9.- Sujeto Activo**

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

### **Artículo 10.- Sujeto Pasivos**

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios urbanos, los propietarios o poseedores de los predios situados dentro de los límites de las zonas urbanas del cantón Quijos.

### **Artículo 11.- Determinación de la Base Imponible**

La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

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

*"COOTAD Art. 504.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal."*

Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la banda impositiva misma que es de UNO PUNTO OCHENTA Y SEIS POR MIL (1,86 ‰).

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

Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: a) El pago total del tributo podrá ser cancelado por uno solo de los copropietarios; b) Los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad, para este efecto se podrá

dividir los títulos de crédito prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas, cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para la regla determinada en el literal b) se dirigirá una solicitud al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

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

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. 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 en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

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

#### **Artículo 15.- Deducciones, rebajas y exenciones**

Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás

rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 04 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, Salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 6 de noviembre del 2023.

#### **Artículo 16.- Adicional Cuerpo de Bomberos**

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

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

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

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del

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

### **Artículo 18.- Liquidación De Los Créditos**

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

### **Artículo 19.- Imputación de pagos parciales**

Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo; y, por último a multas y costas.

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

### **Artículo 20.- Intereses por mora tributaria**

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

## **CAPÍTULO V.- SANCIONES Y RECLAMOS**

### **Artículo 21.- Sanciones Tributarias**

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

## **Artículo 22.- Reclamos**

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

## **DISPOSICIONES**

### **Disposición General**

Todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente Ordenanza, se sujetará a lo establecido en la Constitución de la República, Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico de Planificación y finanzas Públicas y demás normas legales aplicables a la materia.

### **Disposición Derogatoria**

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

### **Disposición Transitoria**

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

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

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

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



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

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



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

**SECRETARIO DEL CONCEJO  
MUNICIPAL DE QUIJOS**

### **CERTIFICADO DE DISCUSIÓN**

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



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

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS**

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



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

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

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



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

**SECRETARIO DEL CONCEJO MUNICIPAL DE QUIJOS**

**ORDENANZA N.-008-2021****EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO****Considerando:**

- Que**, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”;
- Que**, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que**, el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;
- Que**, el Art. 270 *ibídem* establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados, generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que**, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;
- Que**, de conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.* En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte

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

- Que,** de conformidad con el Art. 426 *ibídem*: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;
- Que,** el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*
- Que,** el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;
- Que,** el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. *El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*
- Que,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*
- Que,** el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal,* mediante la expedición de ordenanzas cantonales,

acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

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

**Que,** el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal.<sup>®</sup>

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

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

**Que,** el Art. 147 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien*

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

**Que**, de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

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

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

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

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

- Que**, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;
- Que**, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional*;
- Que**, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones*;
- Que**, el numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial*. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;
- Que**, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;
- Que**, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo*, y que *el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria*;

- Que**, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;
- Que**, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;*
- Que**, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*
- Que**, la Disposición Transitoria Novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*
- Que**, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos*

*Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario,

**Expide la siguiente:**

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

**CAPITULO I**

**OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

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

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

**Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.** - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Tisaleo**.

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

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

**Art. 4.- DEL CATASTRO.** - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado

y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

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

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

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

La propiedad posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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

●●● GOBIERNO MUNICIPAL

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

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

#### **7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:**

La clave catastral es el código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC),

compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

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

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

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

El código Territorial local está compuesto por DIEZ dígitos numéricos de los cuales uno para identificación de ZONA, uno para identificación de SECTOR, tres para identificación de Manzana (en lo urbano) y POLIGONO (en lo Rural) tres, para identificación del Predio y tres para la identificación de La PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo Urbano y de División en lo Rural.

## **7.2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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

- 01.- Identificación del predio:**
- 02.- Tenencia del predio:**
- 03.- Descripción física del terreno:**
- 04.- Infraestructura y servicios:**

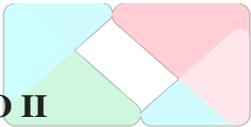
**05.- *Uso de suelo del predio:***

**06.- *Descripción de las edificaciones:***

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

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

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



## CAPÍTULO II

### DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

**Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

**Art. 10.- NOTIFICACIÓN.** - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V

del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

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

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

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

**Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 (INCISO DE TERCERO DEL ART. 496 Y ART. 500) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

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

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

Se aplicaran las exoneraciones de acuerdo al Art.14 de la Ley Orgánica del Adulto Mayor.

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

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

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

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

**Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los

intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación**.

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

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

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

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

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

GOBIERNO MUNICIPAL

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

## CAPITULO IV

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

**Art. 24.- HECHO GENERADOR.** - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- *01.-) Identificación predial*
- *02.-) Tenencia*
- *03.-) Descripción del terreno*
- *04.-) Infraestructura y servicios*
- *05.-) Uso y calidad del suelo*
- *06.-) Descripción de las edificaciones*

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

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

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

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la

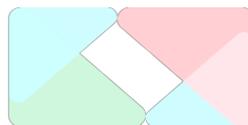
cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

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

Además, presenta el análisis de:

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

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



### **CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL DEL CANTÓN TISALEO**

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

**VALOR DE LA PROPIEDAD.-** se lo realizara conforme lo establece el artículo 495 del código orgánico de organización territorial. Autonomía y descentralización que señala que para establecer el valor de la propiedad se considerara, en forma obligatoria los siguientes elementos

- a) **El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo, urbano rural determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.
- b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición,

- 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 como a costos actualizados de la construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**VALOR DE LA PROPIEDAD – VALOR DEL SUELO – VALOR DE LAS EDIFICACIONES**

**VALOR DEL SUELO.-** considerando el plano de los valores por sectores homogéneos (VSH), que fue producto de la investigación del campo realizado por el departamento de avalúos y catastros (anexo), se aplica el modelo matemático correspondiente para determinar el valor por metro cuadrado de terreno en función de sus características físicas particulares.

Al ser aplicados los factores de las variables en los modelos de variación, en ningún caso los valores calculados, será superior a los establecidos en el plano de sectores homogéneos VSH.

**PARA LA CABECERA CANTONAL Y CABECERA PARROQUIAL DEL CANTON TISALEO.**



$$VTm2 = VSH (( FS + FV + FLV3) \times FP \times FT)$$

**Donde**

VTm2: Valor por cada metro cuadrado del terreno

VSH: Valor por cada metro cuadrado del terreno del sector homogéneo

FS: factor por servicios

FV: Factor por vialidad

FL: Factor de Localización

FP: Factor por pendiente

FT: Valor por tamaño

**Factor por servicios en la vía** - está relacionado con los servicios de infraestructura que poseen la vía de acceso al lote:

TIPOS	DE
SERVICIO	

1.- Red de Agua Potable
2.-Red de Alcantarillado
3.-Red Eléctrica
4.-Red Telefónica

SERVICIOS EN LA VIA	
N.- SERVICIO	FACTOR
4	1
3	0.9
2	0.8
1	0.7
0	0.5



**Factor por Vialidad** - Considera las características de la capa de rodadura que posee la vía principal de acceso al predio:

TIPO DE CALZADA	
MATERIAL	FACTOR
1.-ASFALTO	1
2.-ADOQUIN	1
3.- HORMIGON	1
4.-PIEDRA	0.9
5.-LASTRE	1

6.-TIERRA	0.5
7.-NO TIENE	0

**Factor por Localización** – De acuerdo a la ubicación del predio de la manzana se aplican los siguientes coeficientes:

FACTORES DE LOCALIZACION	
UBICACIÓN	FACTOR
1.- Esquinero	1
2.-Manzanero	1
3.-En Cabecera	1
4.-Triangulo	1
5.-En Cruz	1
6.-Interior	0.5
7.-En Callejón	1
8.-Intermedio	0.85
9.-En L	1
10.-En T	1
99.- S/I	1



**Fase por pendiente.-** La irregularidad en el relieve que presenta el cantón Tisaleo, hace necesaria la consideración de este parámetro:

FACTORES POR PENDIENTE	
PLANO(0-25%)	1
MEDIA (25,01-40%)	0.9
FUERTE (40,01-70%)	0.8
MUY FUERTE (-70%)	0.5
9-S/I	0.75

**Factor por Tamaño.-** El cantón Tisaleo tiene la particularidad de tener un alto porcentaje de minifundios, lo que hizo necesario tomar en cuenta este parámetro, cuyos rangos y factores responden al siguiente detalle:

FACTORES POR TAMAÑO	
TAMAÑO	FACTOR
0-250,99 M2	1
251-350,99M2	0.8
351-500,99M2	0.7
501-1.763,99M2	0.5
>1.764 M2	0,25

**PARA LAS PARROQUIAS RURALES DEL CANTON TISALEO SIN CONSIDERAR LAS CABECERAS URBANAS**

$$VTm2=VSH (( FS+FV+FL+ FA)/4) \times FP \times FT$$

Donde

VTm2: Valor por cada metro cuadrado del terreno

VSH: Valor por cada metro cuadrado del terreno del sector homogéneo

FS: factor por servicios

FV: Factor por vialidad

FL: Factor de Localización

FP: Factor por pendiente

FT: Valor por tamaño

FA: Factor clase agrologica

**Factor por servicios en la vía** - está relacionado con los servicios de infraestructura que poseen la vía de acceso al lote:

TIPOS DE SERVICIO	DE
1.- Red de Agua Potable	
2.-Red de Alcantarillado	

3.-Red Eléctrica
4.-Red Telefónica

SERVICIOS EN LA VIA	
N.- SERVICIO	FACTOR
4	1
3	0.9
2	0.8
1	0.7
0	0.5

**Factor por Vialidad** - Considera las características de la capa de rodadura que posee la vía principal de acceso al predio:

TIPO DE CALZADA	
MATERIAL	FACTOR
1.-ASFALTO	1
2.-ADOQUIN	1
3.- HORMIGON	1
4.-PIEDRA	0.9
5.-LASTRE	1
6.-TIERRA	0.5
7.-NO TIENE	0

**Factor por Localización** – De acuerdo a la ubicación del predio de la manzana se aplican los siguientes coeficientes:

<b>FACTORES POR LOCALIZACION</b>	
<b>UBICACIÓN</b>	<b>FACTOR</b>
1. ESQUINERO	1
2. MANZANERO	1
3. EN CABECERA	1
4. TRIANGULO	1
5. CRUZ	1
6. INTERIOR	0.5
7. EN CALLEJON	1
8. INTERMEDIO	0.85
9. EN L	1
10. EN T	1
11. -S/I	1

**Factor por pendiente.** - La irregularidad en el relieve que presenta el cantón Tisaleo, hace necesaria la consideración de este parámetro:

<b>FACTORES POR PENDIENTE</b>	
PLANO(0-25%)	1
MEDIA (25,01-40%)	0.9
FUERTE (40,01-70%)	0.8
MUY FUERTE (>70%)	0.5
9-S/I	0.75



**Factor por Tamaño.** - El cantón Tisaleo tiene la particularidad de tener un alto porcentaje de minifundios, lo que hizo necesario tomar en cuenta este parámetro, cuyos rangos y factores responden al siguiente detalle:

<b>FACTORES POR TAMAÑO</b>	
<b>TAMAÑO</b>	<b>FACTOR</b>
0-300,99 M2	1
301-500,99M2	0.8
501-1000,99M2	0.7
1001-6500M2	0.75
>6500	0.5

FA: Factor por clase agrologica

<b>CLASE AGROLOGICA</b>	
1. CLASE AGROLOGICA I	1
2. CLASE AGROLOGICA II	0.98
3. CLASE AGROLOGICA III	0.96

4.CLASE AGROLOGICA IV	0.94
5.CLASE AGROLOGICA V	0.92
6.CLASE AGROLOGICA VI	0.9
7.CLASE AGROLOGICA VII	0.6
8.CLASE AGROLOGICA VIII	0.5
99-S/1	1

Determinado el valor por cada metro cuadrado del terreno (VTm2) Modificado por sus características particulares se calculará el valor o avalúos multiplicando este valor por la superficie total del lote.

$$\text{VALOR DEL TERRENO} = \text{área del terreno} \times \text{VTm2}$$

### VALORACION DE LA CONSTRUCCION URBANA RURAL

**Art. 27. Métodos de valoración de las construcciones.** - Para valorar la construcción se utilizara el “método de costo” o “costo de reposición”, entendiéndose a este como el valor de la construcción nueva, a partir de las tipologías y factores de construcción previstas en esta sección,

La valoración de las construcciones será el resultado de la suma de la valoración por bloque y por piso de las construcciones dentro del predio

**Art. 28. Método de costo de reposición.** - es el que busca establecer el valor comercial del bien u objeto de avalúo a partir de estimar el costo total de la construcción a precios de hoy en función de valores unitarios de acabados y materiales de construcción dentro del cantón Tisaleo, un bien semejante al objeto de avalúo y restada de la depreciación acumulada.

Al valor así obtenido se le debe adicionar el valor correspondiente del suelo

El desarrollo de este método se debe entender por costo total de la construcción el valor de los costos directos en que se incurre para la realización de la obra después de calculados los volúmenes y unidades requeridas para la construcción se debe tener especial atención con los costos propios del sitio donde se localizara el inmueble es decir en función a los costos propios que se han encontrado en el mercado comercial del cantón Tisaleo

**Art. 29. Valoración de las construcciones en el área urbana rural.** - la valoración de las edificaciones en el área urbana y rural del cantón Tisaleo será realizada a partir de las tipologías y factores de corrección o ajuste.

**Art. 30. Valoración por tipologías de construcción.** - Para efectos de valoración y aplicación del método de reposición las construcciones o edificaciones se agrupan por

sistemas constructivos que definen una tipología integrada por: uso, materiales empleados en estructura, paredes y cubierta, número de pisos y acabados.

- a) Por su uso habitacional, comercial, industrial, oficinas, bien patrimonial, recreación, turismo, deporte, agrícola, agropecuario, agroindustrial, cultura, salud, religioso, minero, administración pública, transporte, seguridad, infraestructura, hospedaje, sin uso.
- b) Por sistema constructivo: puede ser sistema constructivo soportante y portante.
- c) Por sus acabados puede ser:

Popular.- se caracteriza por ser una edificación sin mayores especificaciones técnicas en su construcción, y acabados, se puede decir que sirve únicamente como sitio de descanso y protección, sin importar sus acabados, esta construida con una cimentación superficial, con paredes soportantes, madera, caña, sin enlucidos, instalaciones eléctricas vistas, en ocasiones sin una actividad determinada, es decir no tuvo una planificación profesional.

Normal.- cimentación y estructura de hormigón armado, cubierta con losa o teja y madera vista, recubrimientos de pisos con parquet, piso flotante, gress, cerámica, baños y cocinas con zócalos de azulejo, enlucidos y pintadas, puertas tamboradas, ventanas de hierro, muebles empotrados, tuberías de agua potable de PVC, cerraduras y grifería nivel medio,

De Primera.- cimentación y estructura de hormigón armado, cubierta losa o teja y madera vista lacada, paredes enlucidos y pintadas, cornisas decorativas al filo del cielo raso, ventanas de aluminio y vidrio bronce, puertas paneladas y lacadas pisos con recubrimientos de mármol, granito, piedra, tablón, baños y cocina recubiertos de azulejos de piso, tuberías de agua de cobre, sanitarios y cerraduras, muebles empotrados.

Evaluacion de Acabados																												
MURO								PUERTAS							VENTANAS							ACABA DO EXTERI OR		VIDRIOS				
5	7	4	2	3	8	1	6	2	2	2	8	3	2	2	2	2	2	2	8	3	2	2	8	36	2	2	2	
								3	2	4	8	0	8	9	3	2	4	8	0	8					6	2	6	5
Adobe	Bahareque	Bloque	Visto	Ladrillo	Madera	Piedra	Tapial	Bronco	Natural	Hierro	Madera	Rustica	Vidrio	MDF Lacado	Bronce	Natural	Hierro	Madera	Rustica	Vidrio	Ceramica	Hormigon	Vidrio bronce	Vidrio Claro				
2	1	4	5	4	2	3	2	4	3	2	4	1	3	2	4	3	2	2	1	3	6	4	5	4	5	4		
5								4							4							6		5				

**Art.- 31 Valores unitarios por metro cuadrado por Tipología (Vu).**- El estudio de tipologías constructivas del cantón Tisaleo parte del análisis del tipo de estructura y su combinación con pisos y tipo de acabado, para el efecto, se han utilizado los costos unitarios de los elementos constructivos establecidos por la experiencia de una arquitecta especialista en el tema de valoración de bienes inmuebles, además de consultar, los valores de la Cámara de Construcción de Ambato, los valores comerciales de materiales que se encuentren en los locales comerciales de construcción (ferreterías) existentes dentro del cantón Tisaleo.

El tipo de acabado se clasifican en A, B, C para efecto del estudio solo considerara el tipo de acabado A (popular) así:

TIPO DE ESTRUCTURA	ACABADO POPULAR
	PARA TODO PISO
HORMIGON ARMADO	230.85
MIXTA- bahareque	110.59
mixta- bloque	115.42
MIXTA- madera	120.34
SOPORTANTE - Adobe/Tapial	100.4
Soportante -Ladrillo/Bloque	152.02
Soportante- Piedra	157.61
Estructura Metálica	191.1

**Art. 32. Factores de corrección para ajuste del valor constructivo.** - Para la valoración individual de las construcciones ubicadas en el área urbana y rural del cantón Tisaleo, el valor unitario de la tipología por piso y acabado al cual se aplicaran los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo de avalúo individual final de las construcciones se consideran los siguientes factores de corrección como: por uso, coeficientes, por porcentaje de edad, estado de conservación y mantenimiento, vida útil, vida residual de las construcciones.

Factor de corrección por uso: \_ La variación por efectos del uso de la construcción se calculara con la siguiente fórmula

FACTOR DE CORRECCION POR USO		
CODIGO	CALIFICACION	FACTOR POR USO
1	Casa	1.00
2	oficina	1.72
3	comercio menor	1.00
4	banco	1.94
5	Bodega industrial	1.95
6	cancha	0.95
7	Cementerio	1.43

8	sala de velación	1.24
9	Centro asistencia social	1.51
10	Hotel	2.07
11	Iglesia	1.51
12	Invernadero	0.09
13	Hostería	1.55
14	dispensario medico	2.03
15	Centro de salud	2.03
16	Sala comunal	1.38
17	Restaurante	1.29
18	Establo	0.58
19	gasolinera	3.67
20	Galpón	0.79
21	Retén policial	1.27
22	Educativo	1.58
23	recreativo abierto	0.82
24	recreativo cubierto	0.95
25	centrales y plantas	2.68
26	anden terminal	1.79
27	parqueadero cubierto	1.05
28	parqueadero descubierto	0.5
29	otros	0.9

Factor de vida útil y vida social residual de las construcciones (Fvr) para determinar la edad que tiene una edificación es importante la investigación en el campo o a través de la escritura, las dos variables de este cuadro intervienen directamente en el proceso de valoración de cada una de las unidades, debido a la depreciación que sufren los sistemas estructurales con el paso de los años.

<b>VIDA UTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONTRUCCIONES</b>			
<b>SISTEMAS ESTRUCTURALES</b>	<b>TIPO DE CONSTRUCCION</b>	<b>VIDA UTIL</b>	<b>% RESIDUAL</b>
hormigón armado	Edificios	65	10
hormigón armado	casas	55	8
metálico	casas	70	10
metálico	edificios	55	9
muro portante- ladrillo bloque	casas	45	6
muro portante- ladrillo bloque	edificios	40	5
muro portante- adobe tapial	casas	30	2
muro portante- adobe tapial	casas	35	3
madera	casas	30	3
piedra	casas	30	2
caña guadua	casas	10	1
cercha porticada	casas	20	6

Factor de Coeficientes por porcentajes (%) de edad, estado de conservación y mantenimiento (Efe) el porcentaje de edad se calcula a partir de la siguiente formula.

$$\text{PORCENTAJE DE EDAD} = \text{EDAD} / \text{VIDA UTIL} * 100$$

El estado de conservación y mantenimiento se calculan a través de las expresiones matemáticas para las CLASES que fueron definidas por sus autores Fitto y Corvini se han homologado las CLASES a ESTADOS: Muy bueno, Bueno, Regular Y Malo. Los coeficientes se obtienen a partir de las siguientes formulas:

$$\text{Clase1: } Y=0,0050 X^2+0.5001X-0.0071$$

$$\text{Clase2: } Y= 0.0049X^2+0.4861X-2.5407$$

$$\text{Clase3: } Y=0.0041X^2+0.4092X+18.1041$$

$$\text{Clase4: } Y=0.0023X^2+0.2400X+52.5274$$

Además:

X es el valor resultante de dividir la edad del inmueble (vetustez) para la vida útil

Y es el valor porcentual (%) a descontar por depreciación del valor nuevo calculado.



TABLAS DE FITTO Y CORVINI									
Depreciación total de una construcción en % de su valor a nuevo, debido a su edad y estado de conservación									
% Edad	Clase 1		Clase 2		Clase 3		Clase 4		Clase 5
	Óptimo	Muy Bueno	Bueno	Intermedio	Regular	Deficiente	Malo	Muy Malo	Sin Valor
0	0,00	0,05	2,50	8,05	18,10	33,20	51,60	75,10	100,00
1	0,50	0,55	3,01	8,55	18,51	33,54	52,84	75,32	100,00
2	1,02	1,05	3,51	9,03	18,94	33,89	53,09	75,45	100,00
3	1,54	1,57	4,03	9,51	19,37	34,23	53,34	75,58	100,00
4	2,08	2,11	4,55	10,00	19,80	34,59	53,59	75,71	100,00
5	2,62	2,65	5,08	10,50	20,25	34,95	53,94	75,85	100,00
6	3,10	3,21	5,62	11,01	20,70	35,32	54,11	75,99	100,00
7	3,74	3,77	6,17	11,53	21,17	35,70	54,38	76,13	100,00
8	4,32	4,35	6,73	12,06	21,64	36,09	54,65	76,27	100,00
9	4,90	4,93	7,30	12,60	22,12	36,43	54,93	76,41	100,00
10	5,50	5,53	7,88	13,15	22,60	36,87	55,21	76,56	100,00
11	6,10	6,13	8,47	13,70	23,10	37,27	55,49	76,71	100,00
12	6,72	6,75	9,07	14,27	23,61	37,68	55,78	76,86	100,00
13	7,34	7,37	9,88	14,84	24,12	38,10	56,08	77,02	100,00
14	7,99	8,00	10,30	15,42	24,53	38,52	56,38	77,18	100,00
15	8,62	8,65	10,93	16,02	25,16	38,95	56,69	77,34	100,00
16	9,29	9,30	11,57	16,62	25,70	39,39	57,00	77,50	100,00
17	9,94	9,97	12,22	17,23	26,25	39,84	57,31	77,66	100,00
18	10,62	10,64	12,87	17,85	26,80	40,29	57,63	77,83	100,00
19	11,30	11,33	13,54	18,48	27,36	40,75	57,96	78,00	100,00
20	12,00	12,01	14,22	19,12	27,93	41,22	58,29	78,17	100,00
21	12,01	12,73	14,91	19,77	28,51	41,69	58,62	78,35	100,00
22	13,42	13,44	15,60	20,42	21,09	42,16	58,96	78,53	100,00
23	14,14	14,17	16,31	21,09	29,68	42,85	59,30	78,71	100,00
24	14,92	14,90	17,03	21,77	30,28	43,14	59,85	78,89	100,00
25	15,62	15,65	17,75	22,45	30,89	43,64	60,00	79,07	100,00
26	16,33	16,40	18,49	23,14	31,51	44,14	60,36	79,26	100,00
27	17,14	17,17	19,23	23,85	32,14	44,65	60,72	79,45	100,00

28	17,92	17,95	19,99	24,56	32,78	45,17	61,09	79,64	100,00
29	18,70	18,73	20,75	25,28	33,42	45,69	61,46	79,84	100,00
30	19,50	19,52	21,53	26,01	34,07	46,22	61,84	80,04	100,00
31	20,30	20,33	22,31	26,75	34,73	46,76	62,22	80,24	100,00
32	21,12	21,15	23,11	27,50	35,40	47,31	62,61	80,44	100,00
33	21,94	21,97	23,90	28,26	36,07	47,86	63,00	80,64	100,00
34	22,78	22,80	24,73	29,03	36,76	48,42	63,40	80,85	100,00
35	23,62	23,64	25,55	29,80	37,45	48,98	63,80	81,06	100,00
36	24,48	24,50	26,38	30,59	38,15	49,55	64,20	81,27	100,00
37	25,34	25,34	27,23	31,38	38,86	50,13	64,61	81,48	100,00
38	26,22	26,24	28,08	32,19	39,57	50,71	65,03	81,70	100,00
39	27,10	27,12	28,94	33,00	40,30	51,30	65,45	81,92	100,00
40	28,00	28,02	29,81	33,82	41,03	51,90	65,87	82,14	100,00
41	28,90	28,92	30,70	34,66	41,77	52,51	66,30	82,37	100,00
42	29,87	29,84	31,59	35,50	42,52	53,12	66,73	82,60	100,00
43	30,74	30,76	32,49	36,35	43,28	53,74	67,17	82,83	100,00
44	31,68	31,70	33,40	37,21	44,05	54,36	67,61	83,06	100,00
45	32,62	32,64	34,32	38,08	44,82	54,99	68,06	83,29	100,00
46	33,58	33,60	35,25	38,95	45,60	55,63	68,51	83,53	100,00
47	34,54	34,56	36,19	39,84	46,39	56,23	68,97	83,77	100,00
48	35,52	35,54	37,14	40,74	47,19	56,93	69,43	84,01	100,00
49	36,50	36,52	38,10	41,64	48,00	57,59	69,90	84,25	100,00
50	37,50	37,52	39,07	42,56	48,81	58,25	70,37	84,50	100,00
51	38,50	38,52	40,05	43,48	49,63	58,92	70,85	84,75	100,00
52	39,52	39,53	41,04	44,41	50,46	59,60	71,33	85,00	100,00
53	40,54	40,56	42,04	45,35	51,30	60,28	71,82	85,25	100,00
54	41,58	41,59	43,05	46,30	52,15	60,97	72,31	85,51	100,00
55	42,62	42,64	44,07	47,26	53,01	61,67	72,80	85,77	100,00
56	43,68	43,69	45,10	48,24	53,87	62,39	73,30	86,03	100,00
57	44,74	44,76	46,14	49,22	54,74	63,09	73,81	86,29	100,00
58	45,82	45,83	47,19	50,20	55,62	63,81	74,32	86,56	100,00
59	46,90	46,92	48,25	51,20	56,51	64,53	74,83	86,83	100,00
60	48,00	48,01	49,32	52,20	57,41	65,26	75,35	87,10	100,00
61	49,10	49,12	50,39	53,22	58,32	66,00	75,87	87,38	100,00
62	50,22	50,23	51,47	54,25	59,23	66,75	76,40	87,69	100,00
63	51,34	51,36	52,57	55,28	60,15	67,50	76,94	87,93	100,00
64	52,48	52,49	53,68	56,32	61,08	68,26	77,48	88,22	100,00
65	53,62	53,64	54,80	57,38	62,02	69,02	78,02	88,50	100,00

66	54,78	54,79	55,93	58,44	62,96	69,79	78,57	88,79	100,00
67	55,94	55,95	57,06	59,51	63,92	70,57	79,12	89,08	100,00
68	57,12	57,13	58,20	60,59	64,88	71,36	79,63	89,37	100,00
69	58,30	58,31	59,36	61,68	65,05	72,15	80,24	89,66	100,00
70	59,50	59,51	60,52	62,78	66,83	72,95	80,80	89,96	100,00
71	60,70	60,71	61,70	63,88	67,82	73,75	81,37	90,26	100,00
72	62,92	61,93	62,88	65,00	68,81	74,56	81,95	90,56	100,00
73	63,14	63,15	64,08	66,13	69,81	75,38	82,53	90,85	100,00
74	64,38	64,39	65,28	67,24	70,83	76,21	83,12	91,17	100,00
75	65,62	65,63	66,49	68,40	71,85	77,04	83,71	91,47	100,00
76	66,88	66,89	67,71	69,56	72,87	77,88	84,30	91,78	100,00
77	68,14	68,15	68,95	70,72	73,91	78,72	84,90	92,10	100,00
78	69,42	69,43	70,19	71,89	74,95	79,57	85,50	92,42	100,00
79	70,70	70,71	71,44	73,07	76,01	80,43	86,11	92,74	100,00
80	72,00	73,00	72,71	74,27	77,07	81,30	86,73	93,00	100,00
81	73,30	73,31	73,98	75,47	78,14	82,17	87,35	93,38	100,00
82	74,62	74,82	75,26	76,07	79,21	83,05	87,97	93,70	100,00
83	75,94	75,95	76,56	77,89	80,30	83,93	88,60	94,03	100,00
84	77,48	77,28	77,85	79,12	81,39	84,83	89,23	94,36	100,00
85	78,62	78,63	79,16	80,35	82,49	85,72	89,87	94,70	100,00
86	79,98	79,98	80,48	81,60	83,60	86,63	90,51	95,04	100,00
87	81,34	81,35	81,82	82,85	84,72	87,54	91,16	95,38	100,00
88	82,72	82,73	83,16	84,12	85,85	83,46	91,81	95,72	100,00
89	84,10	84,11	84,51	85,39	86,93	89,38	92,47	96,05	100,00
90	85,50	85,50	85,87	86,67	88,12	90,31	93,13	96,40	100,00
91	86,90	86,90	87,23	87,96	89,27	91,25	93,79	96,75	100,00
92	88,32	88,32	88,61	89,26	90,43	92,20	94,46	97,10	100,00
93	89,74	89,74	90,00	90,57	91,57	93,15	95,14	97,45	100,00
94	91,18	91,18	91,40	91,89	92,77	94,11	95,82	97,01	100,00
95	92,62	92,62	92,81	93,22	93,96	95,07	96,50	98,17	100,00
96	94,08	94,08	94,93	94,56	95,15	96,04	97,19	98,53	100,00
97	95,54	95,54	95,66	95,61	96,35	97,02	97,89	98,89	100,00
98	97,02	97,02	97,10	97,26	97,56	98,01	98,59	98,26	100,00
99	98,50	98,50	98,54	99,63	98,87	99,00	99,29	99,63	100,00
100	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00

*CLASE 1 Nuevo sin reparaciones*

*CLASE 2 Estado regular con conservacion de poca importancia*

*CLASE 3 Necesitado de reparaciones sencillas*

*CLASE 4 Necesita Reparaciones de importancia*

*CLASE5 Sin Valor*

**Art. 33.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Tributario y otras leyes.

**Art. 34.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.** - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

**Art. 35.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.** - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

**Art. 36.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de cero punto noventa por mil (0.90\*1000) del avalúo real.

**Art. 37.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un/a propietario/a 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**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

**Art. 38.- ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

**Art. 39.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

**Art. 40.- ÉPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento de la obligación tributaria será el **31 de diciembre de cada año.**

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

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

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

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

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 41.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

**Art. 42.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.<sup>®</sup>

**Art. 43.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas.**

**Art. 44.- HECHO GENERADOR.** - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial*
- 02.-) Tenencia*
- 03.-) Descripción del terreno*
- 04.-) Infraestructura y servicios*
- 05.-) Uso y calidad del suelo*
- 06.-) Descripción de las edificaciones*

**Art. 45.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 46.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 47.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de cero punto cuarenta y cinco por mil ( $0.45 \cdot 1000$ ) del avalúo real.

**Art. 48.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, se **dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera**. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

**Art. 49.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

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

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

**Art. 50.- VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 51.- DEROGATORIA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tisaleo, a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:  
**VICTOR HUGO  
ZUMBA MALIZA**

Dr. Victor Hugo Zumba  
**ALCALDE**



Firmado electrónicamente por:  
**OLGER MARCELO  
CARRERA  
MANTILLA**

Ab. Olger Carrera Mantilla  
**SECRETARIO DE CONCEJO (E)**

**TISALEO®**

**CERTIFICACION** ●●● **GOBIERNO MUNICIPAL**

En mi calidad de Secretario ( E ) de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Tisaleo certifico que el Concejo Municipal conoció, analizó y aprobó la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023”**, en Sesión Ordinaria desarrollada en primer debate el 27 de diciembre de 2021, y en Sesión Extraordinaria en segundo debate el 29 de diciembre de 2021, aprobándose en esta última fecha la redacción definitiva de la misma.

Tisaleo, 29 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:  
**OLGER MARCELO  
CARRERA  
MANTILLA**

Ab. Olger Carrera Mantilla  
**SECRETARIO DE CONCEJO (E)**

**SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.**- De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde en dos ejemplares, original y copia la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023”**, para su respectiva sanción u observación.

Tisaleo, 29 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:  
**OLGER MARCELO  
CARRERA  
MANTILLA**

Ab. Olger Carrera Mantilla  
**SECRETARIO DE CONCEJO (E)**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.**- Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023”**, y ordeno su publicación en el dominio web de la institución y Registro Oficial del Ecuador conforme lo establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Cúmplase.

Tisaleo, 30 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:  
**VICTOR HUGO  
ZUMBA MALIZA**

Dr. Victor Hugo Zumba  
**ALCALDE GOBIERNO MUNICIPAL DE TISALEO**

**SECRETARÍA DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN TISALEO.**- Proveyó y firmó, la Ordenanza que antecede, el señor Dr. Victor Hugo Zumba Maliza, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Tisaleo, el 30 de diciembre de 2021.- Lo certifico.

Tisaleo, 30 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:  
**OLGER MARCELO  
CARRERA  
MANTILLA**

Ab. Olger Carrera Mantilla  
**SECRETARIO DE CONCEJO (E)**





Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

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

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

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

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

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