



# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

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

## EDICIÓN ESPECIAL

**Año I - Nº 292**  
**Quito, miércoles 21 de febrero de 2018**  
**Valor: US\$ 1,25 + IVA**



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

Quito: Calle Mañosca 201  
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:  
Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército  
esquina, Edificio del Colegio de  
Abogados del Guayas, primer piso.  
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

Suscripción anual:  
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

44 páginas

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

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

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO**  
**MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE**

Págs.

### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Que regula la formación del catastro predial rural, su determinación, administración y recaudación del impuesto para el bienio 2018 – 2019 .....** 2
- **Que regula la formación del catastro predial urbano, su determinación, administración y recaudación del impuesto para el bienio 2018 – 2019.....** 21

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE**

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN ROCAFUERTE – PROVINCIA DE  
MANABÍ**

**Considerando:**

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

Que, el artículo 10 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “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 37 numeral 5) y artículo 47 numeral 4) de la Constitución de la República del Ecuador, contempla exenciones en el régimen tributario para las adultas y adultos mayores y para las personas con discapacidad;

Que, el Artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador establece: “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 el Ecuador, deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones

territoriales, disposición concordante con el artículo 86 del COOTAD;

Que, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: “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 a lo dispuesto en el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: “El régimen tributario se regirá por los principios de progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria (...)”;

Que, el Artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “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 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, elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta que son atribuciones 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, el artículo 57 literal c), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que es atribución del Concejo Municipal: “crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute”;

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, según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales son beneficiarios de ingresos generados por su gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que, el artículo 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: “Clases de Impuestos Municipales. – (...) b) El impuesto sobre la propiedad rural (...)”;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los municipios a reglamentar mediante ordenanza el cobro de los tributos;

Que, el Artículo 494 del del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización (COOTAD) expresa: “Las municipalidades (...) mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de los predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”;

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios;

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

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto de la actualización de los impuestos, señala que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de

igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

Que el artículo 505 y 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización disponen que el valor de la propiedad para el cálculo del impuesto predial, se determinará considerando la suma de los valores impositivos de los distintos predios que posee un mismo propietario;

Que, las disposiciones de los artículos 509 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establecen las condiciones bajo las cuales los predios, se encuentran exentos del pago de los impuestos prediales urbano y rural, respectivamente;

Que, el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), expresa: "Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente";

Que, el artículo 514 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establece: "Sujeto Activo. - Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural";

Que, el artículo 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), establece: "Sujetos Pasivos. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: tierra, edificios, maquinaria agrícola, ganado y otros semovientes, plantaciones agrícolas y forestales. Respecto de la maquinaria e

industrias que se encuentren en un predio rural, se tendrán en cuenta las siguientes reglas:

a) Si el valor de las maquinarias o industrias fuere superior a ocho mil dólares de los Estados Unidos de América, o del veinte por ciento del valor del predio, éstas no serán consideradas para el cobro del impuesto. Si su valor fuere inferior, serán considerados para el cálculo de la base imponible del impuesto; y, b) Si las maquinarias o industrias tuvieran por objeto la elaboración de productos con materias primas ajenas a las de la producción del predio, no serán consideradas para el cobro del impuesto sin importar su valor.

No serán materia de gravamen con este impuesto, los bosques primarios, humedales, los semovientes y maquinarias que pertenecieran a los arrendatarios de predios rurales. Los semovientes de terceros no serán objeto de gravamen a menos que sus propietarios no tengan predios rurales y que el valor de los primeros no exceda del mínimo imponible a las utilidades, para efecto de la declaración del impuesto a la renta";

Que, el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades reglamentarán por medio de ordenanzas los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos;

Que, el artículo 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: "Banda impositiva. - Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano";

Que, el artículo 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: "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”;

Que, el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible el contribuyente tiene derecho a que se efectúen deducciones respecto del valor de la propiedad (...)”;

Que, el artículo 524 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “El sujeto pasivo de la obligación tributaria. - El sujeto pasivo de la obligación tributaria es el propietario o poseedor del predio y, en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto, se estará a lo que dispone el Código Tributario (...)”

Que, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “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, en el artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica “Clases de suelo. -En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo define Art. 19.- suelo Rural. - El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus

especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. (...)”;

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, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

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

Que, el Artículo 715 del Código Civil Ecuatoriano, expresa 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, la Ley Orgánica de Discapacidades en su artículo 75, respecto del Impuesto predial contempla: “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 un proporcional al excedente”;

Que, el artículo 12 de la Ley Orgánica de Discapacidades, establece: “Documento habilitante. - La cédula de ciudadanía que

acredite la calificación y el registro correspondiente, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ley; así como, el único documento requerido para todo trámite en los sectores público y privado. El certificado de votación no les será exigido para ningún trámite público o privado.

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

Que, en el artículo 21 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades publicado en el Registro Oficial Número 109, del viernes 27 de octubre del 2017, expresa: “Beneficios tributarios. - El régimen tributario para las personas con discapacidad y los correspondientes sustitutos, se aplicará de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Discapacidades, este Reglamento y la normativa tributaria que fuere aplicable. 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: Grado de Discapacidad Porcentaje para la aplicación del beneficio Del 30% al 49% 60% Del 50% al 74% 70% Del 75% al 84% 80% Del 85% al 100% 100%”;

Que, el artículo 14 de la Ley del anciano establece: “Exoneración 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 toda clase de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente”;

En uso de la facultad legislativa determinada en el artículo 240 de la Constitución de la República y de las atribuciones que le confiere los literales a) y b) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Expide:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, SU DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PARA EL BIENIO 2018 -2019.**

**CAPÍTULO I**

**Art. 1.- Competencia.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, es el órgano competente para regular mediante ordenanza el cobro de tributos.

**Art. 2.- Ámbito de Aplicación de la Ordenanza.** - La presente ordenanza rige para las personas naturales y sociedades, según la definición establecida en la Ley Orgánica de Régimen Tributario, nacionales o extranjeras, que sean propietarios o poseedores de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón Rocafuerte

**Art. 3.- Objeto.** - La presente Ordenanza tiene por objeto establecer la determinación, administración, recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2018-2019.

**CAPÍTULO II**

**DEFINICIONES**

**Art. 4.- De los Bienes Nacionales.** - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos; así mismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 5.- Clases de Bienes.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos, sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Art. 6.- Del Catastro.** - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

**Art. 7. De la Propiedad.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

**Art. 8. Jurisdicción Territorial.** - Comprende dos momentos:

**a. Codificación Catastral:**

La localización del predio en el territorio está relacionada 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 RURAL. La codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

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

**b. 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 rural, para esto se determina y jerarquiza las variables

requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

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

Estas variables expresan 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.

#### **Art. 9.- Catastros y Registro de la Propiedad.**

- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cantón Rocafuerte, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios 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.

### **CAPÍTULO III**

#### **DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS**

**Art. 10.- 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 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art. 11.- Notificación.** - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 12.- Sujeto Activo.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte.

**Art. 13.- Sujetos Pasivos.** - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad 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, y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en la zona rural del Cantón Rocafuerte.

**Art. 14.- Reclamos y Recursos.** - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Tributario, y 383 y 392 del COOTAD, ante el/la directora/ra Financiero/ra del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Rocafuerte, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en la ley.

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 Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

#### CAPÍTULO IV

##### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 15.- Emisión, Deducciones, Rebajas, Exenciones y Estímulos.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión pluriannual 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 para todo el periodo del bienio.

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

**Art. 16.- Emisión de Títulos de Crédito.-** Sobre la base de los catastros rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Sección de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el/la Directora/ra Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 17.- 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.

**Art.18.- Liquidación de los Títulos de Créditos.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 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.

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

**Art. 21.- Certificación de Avalúos.** - La Sección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previa solicitud, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno y el certificado del Registrador de la propiedad actualizado.

**Art. 22.- 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 Orgánico Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

## CAPÍTULO V

### OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

**Art. 23. - Valor de la Transacción.** - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

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

**Art. 24. – De la Información Remitida por las Instituciones Financieras.** - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Art. 25. – De la Sistematización de la Información.** - La Sección de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva Ordenanza vigente.

**Art. 26. – Establecimiento de Valor de la Propiedad.** - La Sección de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a

la metodología establecida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Art. 27. – De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad. –**

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

**Art. 28. – De los Porcentajes Establecidos para la Venta Directa o Préstamo sin Hipoteca. –** Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

**Art. 29. – De la Actualización de los Avalúos Catastrales. –** Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección Financiera Municipal, certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**Art. 30.- Aplicación Tributaria del Nuevo Avalúo Catastral. –** Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito

- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**Art. 31.- Avalúo del Predio por Declaración Voluntaria. –** Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

## CAPÍTULO VI

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 32.- Objeto del Impuesto. –** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 33.- Existencia del Hecho Generador. –** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios

**Art. 34.- Valor De La Propiedad.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, 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. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.-) Valor de terrenos**

**Sectores homogéneos:**

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, PH, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo,

drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrologica de tierras que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL AREA RURAL DEL CANTON ROCAFUERTE BIENIO 2018-2019**

N°	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
	SECTOR HOMOGÉNEO 3.11
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
	SECTOR HOMOGÉNEO 3.21
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
	SECTOR HOMOGÉNEO 3.31
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
	SECTOR HOMOGÉNEO 4.31
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4
	SECTOR HOMOGÉNEO 4.5
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
	SECTOR HOMOGÉNEO 5.41
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.5

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

VALOR BASE DE SECTORES HOMOGÉNEOS AREA RURAL DEL CANTON ROCAFUERTE BIENIO 2016-2017								
SECTOR HOMOGÉNEO	CLASE DE TIERRA I	CLASE DE TIERRA II	CLASE DE TIERRA III	CLASE DE TIERRA IV	CLASE DE TIERRA V	CLASE DE TIERRA VI	CLASE DE TIERRA VII	CLASE DE TIERRA VIII
3.1	15200	13440	12000	9280	8640	6400	4480	2720
3.2	12667	11200	10000	7733	7200	5333	3733	2267
3.3	10133	8960	8000	6187	5760	4267	2987	1813
3.11	190000	168000	150000	118000	108000	80000	56000	34000

VALOR BASE DE SECTORES HOMOGÉNEOS AREA RURAL DEL CANTON ROCAFUERTE BIENIO 2016-2017								
SECTOR HOMOGÉNEO	CLASE DE TIERRA I	CLASE DE TIERRA II	CLASE DE TIERRA III	CLASE DE TIERRA IV	CLASE DE TIERRA V	CLASE DE TIERRA VI	CLASE DE TIERRA VII	CLASE DE TIERRA VIII
3.21	152000	134400	120000	92800	86400	64000	44800	27200
3.31	126667	112000	100000	77333	72000	53333	37333	22667
4.3	6552	5793	5172	4000	3724	2759	1931	1172
4.4	3276	2897	2586	2000	1862	1379	966	586
4.5	655	579	517	400	372	276	193	117
4.31	81897	72414	64655	50000	46552	34483	24138	14655
5.4	880	778	694	537	500	370	259	157
5.5	616	544	486	376	350	259	181	110
5.41	35185	31111	27778	21481	20000	14815	10370	6296

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES:**

INDICADOR	FACTOR
1.- GEOMÉTRICOS:	
1.1. FORMA DEL PREDIO	1 a 0.98
REGULAR	
IRREGULAR	
MUY IRREGULAR	
1.2. POBLACIONES CERCANAS	1a-0.96
CAPITAL PROVINCIAL	
CABECERA CANTONAL	
CABECERA PARROQUIAL	

**ASENTAMIENTO URBANOS**

1.3. SUPERFICIE	2.26 a 0.65
0.0001 a	0.0500
0.0501 a	0.1000
0.1001 a	0.1500
0.1501 a	0.2000
0.2001 a	0.2500
0.2501 a	0.5000
0.5001 a	1.0000
1.0001 a	5.0000
5.0001 a	10.0000
10.0001 a	20.0000
20.0001 a	50.0000
50.0001 a	100.0000
100.0001 a	500.0000
+ de 500.0001	
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 a 0.96
PLANA	
PENDIENTE LEVE	
PENDIENTE MEDIA	
PENDIENTE FUERTE	
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1a 0.96
PERMANENTE	
PARCIAL	
OCASIONAL	
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	
1 a 0.93	
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	1.00 a 0.96
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	

LÍNEA FÉRREA NO TIENE	
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 a 0.70
DESCLAVES	
HUNDIMIENTOS	
VOLCÁNICO	
CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	
VIENTOS	
NINGUNA	
5.2.- EROSIÓN	0.98 a 0.96
LEVE	
MODERADA	
SEVERA	
5.3.- DRENAJE	1.00 a 0.96
EXCESIVO	
MODERADO	
MAL DRENADO	
BIEN DRENADO	
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 a 0.94
5 INDICADORES	
4 INDICADORES	
3 INDICADORES	
2 INDICADORES	
1 INDICADOR	
0 INDICADORES	

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial

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

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
Constante Reposición	Valor						
1 piso	27.8496						
+ 1 piso	27.1434						
<b>Rubro Edificación ESTRUCTURA</b>		<b>Rubro Edificación ACABADOS</b>		<b>Rubro Edificación ACABADOS</b>		<b>Rubro Edificación INSTALACIONES</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Tumbados</b>		<b>Sanitarios</b>	
No Tiene	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000
Hormigón Armado	2.6100	Madera Común	0.2150	Madera Común	0.0285	Pozo Ciego	0.1090
Pilotes	1.4130	Caña	0.0755	Caña	0.0161	Canalización Aguas Servidas	0.1530
Hierro	1.4120	Madera Fina	1.4230	Madera Fina	2.5010	Canalización Aguas Lluvias	0.1530
Madera Común	0.5300	Arena-Cemento	0.2100	Arena-Cemento	0.4420	Canalización Combinado	0.5490
Caña	0.4970	Tierra	0.0000	Graffiado	0.4250		
Madera Fina	0.7020	Mármol	3.5210	Champiado	0.4040		
Bloque	0.4680	Marmetón	2.1920	Fibro Cemento	0.6630	<b>Baños</b>	
Ladrillo	0.4680	Marmolina	1.1210	Fibra Sintética	2.2120	No tiene	0.0000
Piedra	0.4680	Baldosa Cemento	0.2100	Estuco	0.4040	Letrina	0.0310
Adobe	0.4680	Baldosa Cerámica	0.7380			Baño Común	0.0530
Tapial	0.4680	Parquet	1.4230			Medio Baño	0.0970
		Vinyl	0.3650	<b>Cubierta</b>		Un Baño	0.1330
		Duela	0.2100	Arena-Cemento	0.3100	Dos Baños	0.2660
<b>Vigas y Cadenas</b>		Tablon / Gress	1.4230	Baldosa Cemento	0.2050	Tres Baños	0.3990
No tiene	0.0000	Tabla	0.2650	Baldosa Cerámica	0.7380	Cuatro Baños	0.5320
Hormigón Armado	0.9350	Azulejo	0.6490	Azulejo	0.6490	+ de 4 Baños	0.6660
Hierro	0.5700			Fibro Cemento	0.7910		
Madera Común	0.3690	<b>Revestimiento Interior</b>		Teja Común	0.6370		
Caña	0.1170	No tiene	0.0000	Teja Vidriada	1.2400	<b>Eléctricas</b>	
Madera Fina	0.6170	Madera Común	0.6590	Zinc	0.4220	No tiene	0.0000
		Caña	0.3795	Polietileno	0.0000	Alambre Exterior	0.5940
		Madera Fina	2.9950	Domos / Traslúcido	0.0000	Tubería Exterior	0.6250
<b>Entre Pisos</b>		Arena-Cemento	0.4240	Ruberoy	0.0000	Empotradas	0.6460
No Tiene	0.0000	Tierra	0.2400	Paja-Hojas	0.1170		
Hormigón Armado	0.9500	Mármol	3.7260	Cady	0.0070		
Hierro	0.6330	Marmetón	2.1150	Tejuelo	0.4090		
Madera Común	0.3870	Marmolina	1.2350				
Caña	0.1370	Baldosa Cemento	0.6675	<b>Puertas</b>			
Madera Fina	0.4220	Baldosa Cerámica	1.2240	No tiene	0.0000		
Madera y Ladrillo	0.3700	Graffiado	1.1360	Madera Común	0.6420		
Bóveda de Ladrillo	0.4560	Champiado	0.6340	Caña	0.0150		
Bóveda de Piedra	0.4670			Madera Fina	1.2700		
		<b>Revestimiento Exterior</b>		Aluminio	1.6620		
		No tiene	0.0000	Enrollable	0.9880		
<b>Paredes</b>		Arena-Cemento	0.1970	Hierro-Madera	1.2010		
No tiene	0.0000	Tierra	0.0870	Madera Malla	0.0300		
Hormigón Armado	1.9314	Mármol	0.9991	Tol Hierro	1.1690		
Madera Común	0.6730	Marmetón	0.7020				
Caña	0.2140	Marmolina	0.4091	<b>Ventanas</b>			
Madera Fina	0.9650	Baldosa Cemento	0.2227	No tiene	0.0000		
Bloque	0.8140	Baldosa Cerámica	0.4060	Hierro	0.8190		
Ladrillo	0.7300	Graffiado	0.3790	Madera Común	0.1690		
Piedra	0.6930	Champiado	0.2086	Madera Fina	0.3530		
Adobe	0.6050			Aluminio	1.0000		
Tapial	0.5130	<b>Revestimiento Escalera</b>		Enrollable	0.7120		
Bahareque	0.4130	No tiene	0.0000	Hierro-Madera	0.7010		
Fibro-Cemento	0.7011	Madera Común	0.0100	Madera Malla	0.0630		
		Caña	0.0050				
		Madera Fina	0.1490	<b>Cubre Ventanas</b>			
<b>Escalera</b>		Arena-Cemento	0.0300	No tiene	0.0000		
No Tiene	0.0000	Mármol	0.1030	Hierro	0.4850		
Hormigón Armado	0.1010	Marmetón	0.0601	Madera Común	0.0870		
Hormigón Ciclopeo	0.0851	Marmolina	0.0402	Caña	0.0000		
Hormigón Simple	0.0940	Baldosa Cemento	0.0310	Madera Fina	0.4090		
Hierro	0.0880	Baldosa Cerámica	0.0410	Aluminio	0.5090		
Madera Común	0.0690	Graffiado	0.0000	Enrollable	0.5270		
Caña	0.0251	Champiado	0.0000	Madera Malla	0.0210		
Madera Fina	0.0890						
Ladrillo	0.0440			<b>Closets</b>			
Piedra	0.0600			No tiene	0.0000		
				Madera Común	0.3010		
<b>Cubierta</b>				Madera Fina	0.8820		
Hormigón Armado	1.8600			Aluminio	0.1920		
Hierro	1.5090						
Estereoestructura	7.9540						
Madera Común	0.5500						
Caña	0.0151						
Madera Fina	1.6540						

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 asignaran los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Se establece la constante P1 en el valor de: 27.8496; y la constante P2 en el valor de: 27.1434; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación

a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

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.

Factores de Depreciación de Edificación por antigüedad							
Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
55-56	0,45	0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,40	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20

Factores de Depreciación de Edificación por antigüedad							
Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

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

**Art. 35.- Determinación de la Base Imponible.**

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

**Art. 36.- Valor Imponible de Varios Predios de un Propietario.**

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

**Art. 37.- Determinación del Impuesto Predial Rural.**

- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1,25 o/oo (uno punto veinte cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad, más el valor de la emisión de USD \$ 2,00.

**Art. 38.- Adicional Cuerpo de Bomberos.**

- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte, pondrá a disposición el catastro de predios rurales, para que el Cuerpo de Bomberos pueda recaudar el adicional del cero punto quince por mil del valor de la propiedad (0,15 o/oo); (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004).

**Art. 39.- Liquidación Acumulada.** - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

**Art. 40.- 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 el/la Directora/ra Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**Art. 41.- Exoneraciones y Deducciones a la Cuantía o Valor del Título**

a) 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 rural, con solo la presentación del carnet de discapacidad otorgado por el organismo correspondiente. 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.

Para el cobro de este tributo, 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:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA APLICACIÓN DEL BENEFICIO
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

b) Todas las personas mayores de sesenta y cinco (65) 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, estarán exoneradas del pago del impuesto predial rural.

Para obtener este beneficio se solicitará la presentación de los siguientes documentos:

- Copia de cédula de ciudadanía.
- Documento que certifique los ingresos mensuales del beneficiario/a.
- En caso de no constar datos de escritura en la ficha catastral, presentará el certificado del Registrador de la Propiedad del Cantón Rocafuerte actualizado.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas, el impuesto se pagará únicamente por la diferencia o excedente.

Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal.

También estarán exentas del pago del impuesto predial rural lo contenido en el artículo 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El contribuyente también tendrá derecho a las deducciones contenidas en el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**Art. 42. - Forma y Plazo para el Pago.** - El pago del impuesto predial rural podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago 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 FINAL

**PRIMERA.** - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación y publicación en el Registro Oficial, en el sitio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte y la Gaceta Municipal.

**SEGUNDA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto la Ordenanza que Regula la Formación del Catastro Predial Rural, su Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto para

el bienio 2016-2017, publicada en el Registro Oficial No.468 del miércoles 20 de enero del 2016.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Rocafuerte, hoy veintiuno de Diciembre del dos mil diecisiete.

*Dimas Pacifico Zambrano Vaca*  
**DIMAS PACIFICO ZAMBRANO VACA.-**  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-**

**SECRETARÍA DE LA CORPORACIÓN DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-**Rocafuerte, 21 de Diciembre del 2017.- de conformidad a la razón que antecede, y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN “COOTAD”, se remite el presente cuerpo normativo al Señor Alcalde del Cantón Rocafuerte, Dimas Pacifico Zambrano Vaca, para su sanción y promulgación.-

*Walter Leonidas Garcia Garcia*  
**AB.- WALTER LEONIDAS GARCÍA GARCÍA.-**  
**SECRETARIO DE LA CORPORACION DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-**

*Walter Leonidas Garcia Garcia*  
**AB. WALTER LEONIDAS GARCÍA GARCÍA.-**  
**SECRETARIO DE LA CORPORACION DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-**

**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.-**  
**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, SU DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PARA EL BIENIO 2018 -2019.,** fue legal y debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Rocafuerte, en dos sesiones ordinarias distintas, los días Jueves 14 de Diciembre del 2017, y Jueves 21 de Diciembre del 2017, de conformidad a lo que dispone el Artículo 322 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN “COOTAD”, habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión ordinaria del jueves 21 de Diciembre del 2017.-

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-**Rocafuerte, 21 de Diciembre del 2017.-de conformidad con las disposiciones contenidas en el Artículo 322 inciso cuarto del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN “COOTAD”, habiéndose observado el trámite legal, y, por cuanto la presente ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y leyes de la república del Ecuador, **SANCIONO LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, SU DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PARA EL BIENIO 2018 -2019, COMO LEY MUNICIPAL.-**

*Walter Leonidas Garcia Garcia*  
**AB. WALTER LEONIDAS GARCÍA GARCÍA.-**  
**SECRETARIO DE LA CORPORACION DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE**

*Dimas Pacifico Zambrano Vaca*  
**DIMAS PACIFICO ZAMBRANO VACA.-**  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-**

Proveyó y firmó el decreto que antecede, el  
Señor Dimas Pacífico Zambrano Vaca,  
**ALCALDE DEL CANTÓN ROCAFUERTE**, el  
jueves 21 de Diciembre del 2017.

  
**AB. WALTER LEONIDAS GARCÍA GARCÍA,**  
**SECRETARIO DE LA CORPORACIÓN DEL**  
**GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN**  
**ROCAFUERTE.**



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE**

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN ROCAFUERTE – PROVINCIA DE  
MANABÍ**

**Considerando:**

**Que**, el artículo 10 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “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 37 numeral 5) y artículo 47 numeral 4) de la Constitución de la República del Ecuador, contempla exenciones en el régimen tributario para las adultas y adultos mayores y para las personas con discapacidad;

**Que**, el artículo 84 de la Constitución de la República del Ecuador expresa: “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 del Ecuador, deben adecuar su actuar a esta norma;

**Que**, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, disposición concordante con el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

**Que**, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que**, el Artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: “ 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 a lo dispuesto en el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, expresa: “El régimen tributario se regirá por los principios de progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria...”;

**Que**, el Artículo 321 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: “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 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, elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que**, el artículo 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta que son atribuciones 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**, el artículo 57 literal c), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que es atribución del Concejo Municipal: “crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y obras que ejecute”;

**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**, según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales son beneficiarios de ingresos generados por su gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

**Que**, el artículo 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expresa: “Clases de Impuestos Municipales.- (...) a) El impuesto sobre la propiedad urbana”;

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

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

**Que**, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que las municipalidades realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros, de la valoración de la propiedad urbana cada bienio, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios haciéndoles conocer la realización del avalúo;

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

**Que**, el artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el impuesto a los predios urbanos a favor de las municipalidades;

**Que**, el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25%) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal;

**Que** el artículo 505 y 518 del COOTAD disponen que el valor de la propiedad para el cálculo del impuesto predial, se determinará considerando la suma de los valores impositivos de los distintos predios que posee un mismo propietario;

**Que**, las disposiciones de los artículos 509 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establecen las condiciones bajo las cuales los predios, se encuentran exentos del pago de los impuestos prediales urbano y rural, respectivamente;

**Que**, el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD), expresa: "Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente";

**Que**, el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades reglamentarán por medio de ordenanzas los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos;

**Que**, el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y

Descentralización, expresa: "... Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible el contribuyente tiene derecho a que se efectúen deducciones respecto del valor de la propiedad (...);";

**Que**, el artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: " 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**, en el artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica "Clases de suelo.-En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales";

**Que**, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala "Art. 18.- Suelo Urbano.-El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos conglomérados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionador de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. (...);";

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

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

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

**Que**, el Artículo 715 del Código Civil Ecuatoriano, expresa 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**, la Ley Orgánica de Discapacidades en su artículo 75, respecto del Impuesto predial contempla: "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";

**Que**, el artículo 12 de la Ley Orgánica de Discapacidades, establece: "Documento habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, será documento suficiente para

acogerse a los beneficios de la presente Ley; así como, el único documento requerido para todo trámite en los sectores público y privado. El certificado de votación no les será exigido para ningún trámite público o privado.

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

**Que**, en el artículo 21 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades publicado en el Registro Oficial Número 109, del viernes 27 de octubre del 2017, expresa: "Beneficios tributarios. - El régimen tributario para las personas con discapacidad y los correspondientes sustitutos, se aplicará de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Discapacidades, este Reglamento y la normativa tributaria que fuere aplicable. 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: Grado de Discapacidad Porcentaje para la aplicación del beneficio Del 30% al 49% 60% Del 50% al 74% 70% Del 75% al 84% 80% Del 85% al 100% 100%";

Que el artículo 1 de la Ley del Anciano establece que: “Son beneficiarias de esta ley las personas naturales que hayan cumplido sesenta y cinco años de edad, sean éstas nacionales o extranjeras, que se encuentren legalmente establecidas en el país. Para acceder a las exoneraciones o rebajas en los servicios públicos o privados estipulados en esta Ley, justificarán su condición únicamente con la cédula de identidad y ciudadanía o con el documento legal que les acredite a los extranjero”;

Que, los artículos 14 de la Ley del anciano establece: “Exoneración 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 toda clase de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente”;

En uso de la facultad legislativa determinada en el artículo 240 de la Constitución de la República y de las atribuciones que le confiere los literales a) y b) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Expede:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN ROCAFUERTE, SU DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y**

**RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PARA EL BIENIO 2018 -2019.**

**CAPÍTULO I**

**DEFINICIONES**

**Art. 1.- De los Bienes Nacionales.-** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación y su uso a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos; así mismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 2.- Clases de Bienes .-** Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados aquellos, sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Art. 3.- Del Catastro.-** Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

**Art. 4.- Objeto.-** El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en la jurisdicción cantonal de Rocafuerte.

El Sistema Catastro Predial Urbano en el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Rocafuerte, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor

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

**Art. 5. De la Propiedad.-** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

**Art. 6. Jurisdicción Territorial.-** Comprende dos momentos:

**a. Codificación Catastral:**

La localización del predio en el territorio está relacionada 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, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal el código establecido es el 50. Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias la codificación de las parroquias va desde 01 a 49.

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

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

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

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

**b. 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 para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

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

Estas variables expresan 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.

**Art. 7. – Catastros y Registro de la Propiedad.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

## CAPÍTULO II

### DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

**Art. 8. –Valor de la Propiedad.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

**Art. 9.- Notificación.-** A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 10.- Sujeto Activo.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte.

**Art. 11.- Sujetos Pasivos.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, 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, y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en la zona urbana de este Cantón Rocafuerte.

**Art. 12.- Reclamos y Recursos.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Art. 115 del Código Tributario, y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ante la Dirección Financiera Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en la ley.

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 Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Artículo 13. - Emisión, Deduciones, 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; y, demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas 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 para todo el período del bienio.

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

a) 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 urbano, con solo la presentación del carnet de discapacidad otorgado por el organismo competente. 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.

Para el cobro de este tributo, 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:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA APLICACIÓN DEL BENEFICIO
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

b) Todas las personas mayores de sesenta y cinco (65) 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, estarán exoneradas del pago del impuesto predial urbano.

Para obtener este beneficio se solicitará la presentación de los siguientes documentos:

- Copia de cédula de ciudadanía.
- Documento que certifique los ingresos mensuales del beneficiario/a.
- En caso de no constar datos de escritura en la ficha catastral, presentará el certificado del Registrador de la Propiedad del Cantón Rocafuerte actualizado.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas, el impuesto se pagará únicamente por la diferencia o excedente.

Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal

**Art. 14. - Emisión de Títulos de Crédito.** Sobre la base de los catastros urbanos la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Sección de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31

de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el/la Director/ra Financiero/ra, 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.

**Art. 15. - 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.

**Art. 16. - Liquidación de los Títulos de Créditos.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 17. - Imputación de Pagos Parciales.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero

al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Art. 18. - Sanciones Tributarias.-** Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 19.- Certificación de Avalúos.-** La Sección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno y el certificado del Registrador/ra de la Propiedad y Mercantil del cantón Rocafuerte actualizado.

**Art. 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 artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

#### CAPÍTULO IV

#### OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

**Art. 21. - Valor de la Transacción. -** Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

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

**Art. 22. – De la Información Remitida por las Instituciones Financieras. -** Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Art. 23. – De la Sistematización de la Información. -** La Sección de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la

respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

**Art. 24. – Establecimiento de Valor de la Propiedad.** - La Sección de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Art. 25.- De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad. –**

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

**Art. 26. – De los Porcentajes Establecidos para la Venta Directa o Préstamo sin Hipoteca.**-Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

**Art. 27. – De la Actualización de los Avalúos Catastrales.** - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección Financiera certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el

contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**Art. 28.- Aplicación Tributaria del Nuevo Avalúo Catastral.** - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**Art. 29.- Avalúo del Predio por Declaración Voluntaria.** - Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 30.- Objeto del Impuesto.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 31.- 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:

- a. Impuesto a los predios urbanos;
- b. Impuesto adicional en zonas de promoción inmediata.

**Art. 32. - Valor de la Propiedad Urbana.-**

**a) Valor de terrenos.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en 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.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana

como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

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

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

Sectores homogéneos 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 determine el valor base por ejes o por sectores homogéneos.

COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA BÁSICA, COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS URBANOS DE LA ZONA URBANA DEL CANTON ROCAFUERTE BIENIO 2018-2019													
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA / DÉFICIT	INFRAESTRUCTURA BÁSICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA			SERVICIOS MUNICIPALES		PRO MEDIO DEL SECTOR	No. MZ.
		AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO		ELEC/ALUMBRADO		RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA/ASEO CALLES			
			AGUAS SERVIDA	AGUAS LLUVIA	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO				RECOLECCIÓN DE BASURA	ASEO DE CALLES		
1	COBERTURA	100.00	78.81	97.46	100.00	100.00	96.90	97.03	85.44	30.36	40.91	82.69	59
	DÉFICIT	0.00	21.19	2.54	0.00	0.00	3.10	2.97	14.56	69.64	59.09	17.31	
2	COBERTURA	97.56	39.02	86.59	96.95	97.07	82.69	70.12	43.62	18.88	14.10	64.66	41
	DÉFICIT	2.44	60.98		3.05		17.31	29.88	56.38	81.12	85.90	35.34	
3	COBERTURA	88.98	21.32	62.50	95.59	95.76	54.12	44.12	12.13	14.96	10.36	69.93	34
	DÉFICIT	11.02	78.68	37.50	4.41	4.24	45.88	55.88	87.87	85.04	89.64	30.07	

COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA BASICA, COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS URBANOS DE LA ZONA URBANA DEL CANTON ROCAFUERTE BIENIO 2018-2019													
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA / DEFICIT	INFRAESTRUCTURA BÁSICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO DEL SECTOR	No. MZ.	
		AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO		ELEC/ALUMBRADO		RED VIAL	RED TELEFÓNICA	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCIÓN BASURA/ASEO CALLES			
			AGUAS SERVIDAS	AGUAS LLUVIA	ENERGÍA ELÉCTRICA	ALUMBRADO PÚBLICO				RECOLECCIÓN DE BASURA			ASEO DE CALLES
4	COBERTURA	81.27	4.46	25.00	93.75	91.00	31.55	10.71	1.79	13.74	5.37	35.86	28
	DEFICIT	18.73	95.54	75.00	6.25	9.00	68.45	89.29	98.21	86.26	94.63	64.14	
5	COBERTURA	31.96	1.39	4.17	82.87	82.74	30.98	4.17	0.46	6.71	0.93	24.64	54
	DEFICIT	68.04	98.61	95.83	17.13	17.26	69.02	95.83	99.54	93.29	99.07	75.36	
6	COBERTURA	5.01	5.00	0.00	10.00	9.60	35.80	0.00	2.50	0.00	0.00	6.79	10
	DEFICIT	94.99	95.00	100.00	90.00	90.40	64.20	100.00	97.50	100.00	100.00	93.21	
PROMEDIO DE COBERTURA		67.46	25.00	45.95	79.86	79.36	55.34	37.69	24.32	14.11	11.95	47.43	226
PROMEDIO DE DEFICIT		32.54	75.00	54.05	20.14	20.64	44.66	62.31	75.68	85.89	88.05	52.57	

**VALOR M2 TERRENO CATASTRO URBANO CANTON ROCAFUERTE BIENIO 2018 - 2019**

SECTORES HOMOGÉNEOS AREA URBANA DE ROCAFUERTE VALOR M2 TERRENO CATASTRO URBANO BIENIO 2018-2019					
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR SUPERIOR R \$/m2	LÍMITE INFERIOR	VALOR INFERIOR R \$/m2	No. DE MANZANAS
1	10.00	\$ 85.00	8.41	\$ 70.00	61
2	8.37	\$ 69.00	6.88	\$ 55.00	39
3	6.73	\$ 54.00	5.24	\$ 42.00	33
4	5.16	\$ 41.00	3.91	\$ 30.00	33
5	3.58	\$ 29.00	2.00	\$ 20.00	49
6	1.61	\$ 19.00	0.39	\$ 14.00	10

Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, redes telefónicas, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**FACTORES DE MODIFICACION: GEOMÉTRICOS, TOPOGRÁFICOS Y ACCESIBILIDAD A SERVICIOS**

FACTOR RELACION FRENTE-FONDO			
FRACCIONAMIENTO	VALOR	FACTOR	
1:3	3:1	0.0333	1.0000
1:4	4:1	0.2500	0.9925
1:5	5:1	0.2000	0.9850
1:6	6:1	0.1667	0.9775
1:7	7:1	0.1429	0.9700
1:8	8:1	0.1250	0.9625
1:9	9:1	0.1111	0.9550
1:10	10:1	0.1000	0.9475
1:11	11:1	0.0909	0.9400

Del valor 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.

FACTOR SUPERFICIE	
RANGO DE VARIACION	FACTOR
MENOR O = 150 m <sup>2</sup>	1.00
51 a 250 m <sup>2</sup>	0.99
251 a 500 m <sup>2</sup>	0.98
501 a 1000 m <sup>2</sup>	0.97
1001 a 2500 m <sup>2</sup>	0.96
2501 a 5000 m <sup>2</sup>	0.95
5000 m <sup>2</sup> a mas	0.94

FACTOR VARIOS FRENTES	
LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	FACTOR
INTERIOR	0,80
EN PASAJE	0,90
INTERMEDIO	1,00
ESQUINERO	1,10
EN CABECERA	1,15
MANZANERO	1,20

CARACTERISITICAS DEL SUELO	FACTOR
SECO	1,00
INUNDABLE	0,95
CENAGOSO	0,95
HUMEDO	0,93

TOPOGRAFIA	FACTOR
NIVEL	1,00
BAJO NIVEL	0,95
SOBRE NIVEL	1,05

INFRAESTRUCTURA BÁSICA	
AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ENERGÍA ELÉCTRICA	FACTOR
TRES SERVICIOS	1,00
DOS SERVICIOS	0,95
UN SERVICIO O MENOS	0,80

INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	
ACERAS, BORDILLOS, RED TELFÓNICA, RECOLECCIÓN BASURA, ASEO DE CALLES	FACTOR
5 SERVICIOS	1,00
4 SERVICIOS	0,95
3 SERVICIOS	0,90
2 SERVICIOS	0,80
1 SERVICIOS O MENOS	0,70

CAPA DE RODADURO DELA VÍA	FACTOR
ADOQUÍN	1,00
HORMIGÓN ARMADO	1,00
ASFALTO	1,00
PIEDRA	0,94
LASTRE	0,90
SIN TRATAMIENTO	0,88

VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
------------------------------

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Vsh = VALOR DEL SECTOR HOMOGÉNEO

Ft = FACTOR TOTAL DE CORRECCIÓN

Ft = f1 x f2 x f3 ..... xf8

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual. Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual por los diferentes factores de corrección, obteniendo así el (Ft) que es el factor total de afectación y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = S \times Vsh \times Ft$$

Dónde:

- VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
- Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO
- Ft = FACTOR TOTAL DE CORRECCION
- S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b) Valor de edificaciones.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a

costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, tiempo de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS  
ETAPA DE CONSTRUCCION : TERMINADA

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS										
1 PISOS O NIVEL										
SISTEMAS ESTRUCTURALES	NOMENCLATURA	A	NOMENCLATURA	B	NOMENCLATURA	C	NOMENCLATURA	D	NOMENCLATURA	E
HORMIGON ARMADO	HA-1-A	\$ 263.88	HA-1-B	\$ 275.68	HA-1-C	\$ 317.81	HA-1-D	\$ 348.23	HA-1-E	---
ACERO	AC-1-A	\$ 254.41	AC-1-B	\$ 274.49	AC-1-C	\$ 308.91	AC-1-D	\$ 337.73	AC-1-E	---
HIERRO	H-1-A	\$ 254.41	H-1-B	\$ 274.49	H-1-C	\$ 308.91	H-1-D	\$ 337.73	H-1-E	---
MIXTO METAL/HORMIGON	MXM-HA-1	\$ 194.36	MXM-HA-1B	\$ 225.40	MXM-HA-1C	\$ 308.80	---	---	---	---
MADERA COMUN	MC-1-A	\$ 88.81	MC-1-B	\$ 92.96	MC-1-C	\$ 118.69	---	---	---	---
CAÑA	CÑ-1-A	\$ 61.26	CÑ-1-B	\$ 87.44	CÑ-1-C	\$ 93.70	---	---	---	---

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS										
2 PISOS										
SISTEMAS ESTRUCTURALES	NOMENCLATURA	A	NOMENCLATURA	B	NOMENCLATURA	C	NOMENCLATURA	D	NOMENCLATURA	E
HORMIGON ARMADO	HA-2-A	307.46	HA-2-B	\$ 309.33	HA-2-C	\$ 325.42	HA-2-D	\$ 352.71	HA-2-E	\$ 368.81
ACERO	AC-2-A	\$ 305.59	AC-2-B	\$ 316.11	AC-2-C	\$ 326.63	AC-2-D	\$ 357.04	AC-2-E	---
HIERRO	H-2-A	\$ 305.59	H-2-B	\$ 316.11	H-2-C	\$ 326.63	H-2-D	\$ 357.04	H-2-E	---
MIXTO METAL/HORMIGON	MXM-HA-2-A	\$ 278.18	MXM-HA-2-B	\$ 324.04	MXM-HA-2-C	\$ 407.44	---	---	---	---
MADERA COMUN	MC-2-A	\$ 113.78	MC-2-B	\$ 119.01	---	---	---	---	---	---
CAÑA	CÑ-2-A	\$ 76.36	CÑ-2-B	\$ 87.85	---	---	---	---	---	---

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS										
SISTEMAS ESTRUCTURALES	3 PISOS									
	NOMENCLATURA	A	NOMENCLATURA	B	NOMENCLATURA	C	NOMENCLATURA	D	NOMENCLATURA	E
HORMIGON ARMADO	HA-3-A	\$ 320.62	HA-3-B	\$ 334.94	HA-3-C	\$ 351.03	HA-3-D	\$ 364.75	HA-3-E	\$ 380.85
ACERO	AC-3-A	---	AC-3-B	---	AC-3-C	\$ 340.51	AC-3-D	\$ 363.83	AC-3-E	\$ 378.15
HIERRO	H-3-A	---	H-3-B	---	H-3-C	---	H-3-D	---	H-3-E	---
MIXTO METAL/HORMIGON	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
MADERA COMUN	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---
CAÑA	---	---	---	---	---	---	---	---	---	---

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS										
SISTEMAS ESTRUCTURALES	4 PISOS									
	NOMENCLATURA	A	NOMENCLATURA	B	NOMENCLATURA	C	NOMENCLATURA	D	NOMENCLATURA	E
HORMIGON ARMADO	---	---	HA-4-B	\$ 451.37	HA-4-C	\$ 467.91	HA-4-D	\$ 497.77	HA-4-E	\$ 513.74
ACERO	---	---	AC-4-B	\$ 354.49	AC-4-C	\$ 382.51	AC-4-D	\$ 396.83	AC-4-E	---

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS										
SISTEMAS ESTRUCTURALES	5 PISOS									
	NOMENCLATURA	A	NOMENCLATURA	B	NOMENCLATURA	C	NOMENCLATURA	D	NOMENCLATURA	E
HORMIGON ARMADO	---	---	HA-5-B	\$ 452.93	HA-5-C	\$ 469.47	HA-5-D	\$ 499.33	HA-5-E	\$ 517.52
ACERO	---	---	AC-5-B	---	AC-5-C	---	AC-5-D	---	AC-5-E	---
HIERRO	---	---	H-5-B	---	H-5-C	---	H-5-D	---	H-5-E	---

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS										
SISTEMAS ESTRUCTURALES	> 6 PISOS									
	NOMENCLATURA	A	NOMENCLATURA	B	NOMENCLATURA	C	NOMENCLATURA	D	NOMENCLATURA	E
HORMIGON ARMADO	---	---	---	---	HA-6-C	\$ 572.43	HA-6-D	\$ 602.29	HA-6-E	\$ 620.45
ACERO	---	---	---	---	AC-6-C	---	AC-6-D	---	AC-6-E	---
HIERRO	---	---	---	---	H-6-C	---	H-6-D	---	H-6-E	---

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS  
ETAPA DE CONSTRUCCION : EN ACABADOS

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS												
SISTEMAS ESTRUCTURALES	NOMEN CLATUR A	1 PISOS	NOMEN CLATUR A	2 PISOS	NOMEN CLATUR A	3 PISOS	NOMEN CLATUR A	4 PISOS	NOMEN CLATUR A	5 PISOS	NOMEN CLATUR A	>6 PISOS
HORMIGON ARMADO	HA-1-A	\$ 94.66	HA-2-A	\$ 118.21	HA-3-A	\$ 126.71	HA-4-A	\$ 214.20	HA-5-A	\$ 202.73	HA-6	\$ 202.73
ACERO	AC-1-A	\$ 97.13	AC-2-A	\$ 122.76	AC-3-A	\$ 110.10	AC-4-A	\$ 103.77	AC-5-A	---	---	---
HIERRO	H-1-A	\$ 97.13	H-2-A	\$ 122.76	H-3-A	\$ 110.10	H-4-A	\$ 103.77	H-5-A	---	---	---
MIXTO METAL/HORMIGON	MXM-HA-1	\$ 68.78	MXM-HA-2-A	---	MXM-HA-3-A	---	LB.-4-A	---	LB.-5-A	---	---	---
MADERA	MC-1-A	\$ 77.88	MC-2-A	\$ 91.25	MC-3-A	---	MC-4-A	---	MC-5-A	---	---	---
CAÑA	CÑ-1-A	\$ 48.41	CÑ-2-A	\$ 62.48	CÑ-3-A	---	CÑ-4-A	---	CÑ-5-A	---	---	---

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS  
ETAPA DE CONSTRUCCION : EN ESTRUCTURA

VALORES UNITARIOS DEL M2 DE CONSTRUCCION POR TIPOLOGIAS/CATEGORIAS												
SISTEMAS ESTRUCTURALES	NOMEN CLATUR A	1 PISOS	NOMEN CLATUR A	2 PISOS	NOMEN CLATUR A	3 PISOS	NOMEN CLATUR A	4 PISOS	NOMEN CLATUR A	5 PISOS	NOMEN CLATUR A	>6 PISOS
HORMIGON ARMADO	HA-1-E	\$ 53.95	HA-2-E	\$ 85.44	HA-3-E	\$ 96.58	HA-4-E	---	HA-5-E	\$ 174.40	HA-6-E	\$ 169.81
ACERO	AC-1-E	\$ 56.43	AC-2-E	\$ 62.13	AC-3-E	\$ 61.40	AC-4-E	\$ 61.04	AC-5-E	---	---	---
HIERRO	H-1-E	\$ 56.43	H-2-E	\$ 62.13	H-3-E	\$ 61.40	H-4-E	\$ 61.04	H-5-E	---	---	---
MIXTO METAL/HORMIGON	MXM-HA-1E	\$ 28.07	MXM-HA-2E	---	MXM-HA-3E	---	---	---	---	---	---	---
MADERA	MC-1-E	\$ 11.88	MC-2-E	\$ 37.73	MC-3-E	---	---	---	---	---	---	---
CAÑA	CÑ-1-E	\$ 11.88	CÑ-2-E	\$ 37.73	CÑ-3-E	---	---	---	---	---	---	---

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 materiales de la edificación, a los que se les asignaran los puntajes según el acabado conforme a las siguientes tablas:

TIPOLOGÍA POR ACABADOS

TIPOLOGIA POR ACABADOS	PUNTAJE ACUMULADO	
	MINIMO	MAXIMO
POPULAR		
A	1	5
ECONOMICA		
B	6	11
ECONOMICA-MEDIA	MINIMO	MAXIMO

TIPOLOGÍA POR ACABADOS		
A	12	17
<b>PRIMERA</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MAXIMO</b>
D	18	27
<b>LUJO</b>	<b>MINIMO</b>	<b>MAXIMO</b>
E	28	33

CUADRO DE PUNTAJE POR ACABADOS		
	COLUMNA Y PILASTRA	NOMENCLATURA
1	NO TIENE	-
2	ACERO	AC
3	CAÑA	CÑ
4	HIERRO	HI
5	HORMIGON ARMADO	HA
6	MADERA COMÚN	MC
7	MIXTOS METAL Y HORMIGÓN	MXM-H
8	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO	PHA

	MATERIALES DE CONTRAPISO	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	HORMIGON SIMPLE	4
3	LADRILLO VISTO	3
4	TIERRA	1
5	CAÑA	2

	MATERIALES DE TUMBADO	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	CAÑA ENLUCIDA	1
3	FIBRA MINERAL	3
4	GYPSUM	3
5	MADERA PROCESADA FINA	4
6	MADERA TRIPLEX	4
7	MALLA ENLUCIDA	2
8	ARENA CEMENTO	2

	CUBIERTA	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	ACERO	7
3	CAÑA	1
4	HIERRO VIGAS METALICAS	6
5	LOSA HORMIGON ARMADO	8
6	MADERA COMUN	2
7	MADERA PROCESADA FINA	4

	VENTANA	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	ALUMINIO	2

CUADRO DE PUNTAJE POR ACABADOS		
3	CAÑA	1
4	HIERRO	2
5	MADERA COMUN	1
6	MADERA PROCESADA FINA	3
7	PLASTICO REFORMADO	3

	REVESTIMIENTO PISO	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	ADOQUIN	2
3	ALFOMBRA	3
4	CERAMICA	4
5	CESPED SINTETICO	3
6	DUELA PROCESADA	5
7	ENCEMENTADA	1
8	FLOTANTE	4
9	GRES	3
10	LAMINAS DE TOL CARRUJADO	2
11	MADERA COMUN/TABLA	1
12	MARMOL	8
13	MARMOLINA/MARMETON	7
14	PARQUET	5
15	PINTURA DE ALTO TRAFICO	3
16	PORCELANATO	4
17	TABLON GRES	2
18	VINIL	3
19	BALDOSA DE CEMENTO	2

	REVESTIMIENTO DE PARED EXTERIOR	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	CALCIMINAS	4
3	CAUCHO	2
4	ESMALTE	3
5	GRANIPLAST	4
6	ALUCOBOND	7
7	CERAMICA	6
8	FACHALETA	6
9	LACA	2
9	ARENA CEMENTO	2
10	AZULEJO/CERAMICA	5
11	ESQUINCHE (ESTIERCO DE ANIMAL)	1
12	MADERA COMUN	1
13	MADERA FINA	6
14	MARMOL/MARMOLINA	8
15	PIEDRA/LADRILLO ORNAMENTAL	7
16	TIERRA	1

	REVESTIMIENTO DE CUBIERTA	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	ARENA CEMENTO	2
3	ASBESTO CEMENTO	2
4	CADY PAJA	1
5	CHOVA	1
6	FERROCEMENTO	3
7	MADERA -LADRILLO	3
8	TEJA ORDINARIA	5
9	TEJA VIDRIADA	5
10	TEJUELO	4
11	ZINC	1
12	BALDOSA CEMENTO	2
13	GALVALUME	3

VIDA UTIL POR TIPO DE EDIFICACIÓN		
CODIGO	MATERIAL DE LA ESTRUCTURA	VIDA UTIL (AÑOS)
1	HORMIGO ARMADO	75
2	ACERO	65
3	HIERRO	65
4	MIXTOS METAL Y HORMIGÓN	60
5	MADERA	60
6	CANA	40

FORMULA DE DEPRECIACION POR EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION		
CLASE	ESTADO CONSERVACION	FORMULA
1	MUY BUENA	$Y = 0,005 X^2 + 0,5001 X - 0,0071$
2	BUENA	$Y = 0,0049 X^2 + 0,4861 X + 2,5400$
3	REGULAR	$Y = 0,0041 X^2 + 0,4092 X + 18,1000$
4	MALA	$Y = 0,0023 X^2 + 0,24 X + 52,5000$

$$DY = 1 - (Y/100)$$

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 por constante de correlación del valor, por factor de depreciación y factor de estado de conservación.

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

Se considerara también las mejora o obras complementarias que se realizaron sobre el predio, se anexa la siguiente tabla :

	VIDRIOS	PUNTAJE
1	NO TIENE	0
2	MALLA	1
3	VIDRIO COMUN	2
4	VIDRIO TEMPLADO	4
5	VIDRIO CATEDRAL	3

Para la depreciación por vida útil de los materiales de construcción de la estructura de la edificación en relación a los años de construcción y por el estado de conservación de la edificación se utilizara las fórmulas de Fitto – Corvini.

$$X = \frac{\text{EDAD DEL INMUEBLE}}{\text{VIDA UTIL DE LA CONSTRUCCION}} * 100$$

VALOR \$/ M2 OBRAS COMPLEMENTARIAS O MEJORAS	
OBRA COMPLEMENTARIA	VALOR \$/m2
PISCINA (PROF. PROM= 2 m)	\$ 201,45 /m2
CISTERNA	\$ 448,03 /m3
CANCHA DEPORTIVA (CEMENTO)	\$ 57,53 /m2

**Art. 33.- Determinación de la Base Imponible.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Art. 34.- Impuesto Anual Adicional a Propietarios de Solares no Edificados o de Construcciones Obsoletas en Zonas de Promoción Inmediata.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El uno por mil (1 o/oo) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b. El dos por mil (2 o/oo) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte mediante ordenanza.

**Art. 35.- Recargo a los Solares no Edificados.-** El recargo del dos por mil (2 o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía

y Descentralización y el Plan de Ordenamiento Territorial.

**Art. 36.- Determinación del Impuesto Predial.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1,25 o/oo (UNO RUNTO VEINTICINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad, más el valor de la emisión de USD \$ 2,00.

**Art. 37.- Liquidación Acumulada.-** Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

**Art. 38.- 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.

**Art. 39.- Zonas Marginales.-** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades: Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Art. 40.- 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	% DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

**Art. 41.- Determinación de la Base Imponible.-** La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Art. 42.- Valor Imponible de Predios de un Propietario.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 43.- Tributación de Predios en Copropiedad.-** Cuando hubiere más de un

propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad.

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

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

**Art. 44. - Forma y Plazo para el Pago.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

#### DISPOSICIÓN FINAL

**PRIMERA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación y publicación en el Registro Oficial, en el sitio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte y la Gaceta Municipal.

**SEGUNDA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto la Ordenanza que Regula la Formación del Catastro Predial Urbano, su Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto para el bienio 2016-2017, publicada en el Registro Oficial No.468 del miércoles 20 de enero del 2016.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Rocafuerte, el veintiuno de Diciembre del dos mil diecisiete.-

*Dimas Pacifico Zambrano Vaca*  
**DIMAS PACIFICO ZAMBRANO VACA**  
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-

*Ab. Walter Leonidas García García*  
**AB. WALTER LEONIDAS GARCÍA GARCÍA**  
SECRETARIO DE LA CORPORACIÓN DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-

*Ab. Walter Leonidas García García*  
**AB. WALTER LEONIDAS GARCÍA GARCÍA**  
SECRETARIO DE LA CORPORACIÓN DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE

**SECRETARÍA DE LA CORPORACIÓN DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-**Rocafuerte, 21 de Diciembre del 2017.- de conformidad a la razón que antecede, y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", se remite el presente cuerpo normativo al Señor Alcalde del Cantón Rocafuerte, Dimas Pacifico Zambrano Vaca, para su sanción y promulgación.-

*Ab. Walter Leonidas García García*  
**AB. WALTER LEONIDAS GARCÍA GARCÍA**  
SECRETARIO DE LA CORPORACIÓN DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-

**CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.-**  
LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN ROCAFUERTE, SU DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PARA EL BIENIO 2018 -2019, fue legal y debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Rocafuerte, en dos sesiones ordinarias distintas, los días Jueves 14 de Diciembre del 2017, y Jueves 21 de Diciembre del 2017, de conformidad a lo que dispone el Artículo 322 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", habiendo sido aprobada definitivamente en la sesión ordinaria del jueves 21 de Diciembre del 2017.-

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.-**Rocafuerte, 21 de Diciembre del 2017.-de conformidad con las disposiciones contenidas en el Artículo 322 inciso cuarto del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN "COOTAD", habiéndose observado el trámite legal, y, por cuanto la presente ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y leyes de la república del Ecuador, **SANCIONO LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN ROCAFUERTE, SU DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL**



IMPUESTO PARA EL BIENIO 2018 -2019  
COMO LEY MUNICIPAL.-

  
DIMAS PACIFICO ZAMBRANO VACA.-  
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL  
CANTÓN ROCAFUERTE.-



Proveyó y firmó el decreto que antecede, el  
Señor Dimas Pacifico Zambrano Vaca,  
ALCALDE DEL CANTÓN ROCAFUERTE, el  
jueves 21 de Diciembre del 2017.-

  
AB. WALTER LEONIDAS GARCÍA GARCÍA.-  
SECRETARIO DE LA CORPORACIÓN DEL  
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN  
ROCAFUERTE.



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR



REGISTRO OFICIAL®  
ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR



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