

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN CHIMBO**

**ORDENANZA MUNICIPAL  
N° 013-GADMCCH-2021**

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



## ORDENANZA MUNICIPAL N° 013-GADMCCH-2021

### EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHIMBO

#### Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

**Que**, el Artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, El Valor catastral de propietarios de varios predios.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

**Que**, el Artículo 507, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Impuesto a los inmuebles no edificados.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica; b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos; c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada; d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro; e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y, f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

**Que**, el Artículo 519, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio. Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**Que**, el Artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Notificación de nuevos avalúos. - Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la

realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos. El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.

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

**Que**, el Artículo 594, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.- Expropiación de predios para vivienda de interés social.- Los gobiernos municipales o metropolitanos podrán expropiar predios con capacidad técnica para desarrollar proyectos de vivienda de interés social, que se encuentren incursos en las siguientes causales: a) Predios ubicados en zonas urbanas, en los cuales los propietarios puedan y deban construir, y que hayan permanecido sin edificar y en poder de una misma persona, sea ésta natural o jurídica, por un período de cinco años o más, y cuyo propietario no proceda a construir, en un plazo de tres años después de ser notificado; b) Predios dentro de los límites urbanos o de las áreas de expansión de diez mil metros cuadrados o más de superficie, cuyos propietarios no lo hubieran urbanizado durante un período de cinco años o más, tendrán un plazo de tres años a partir de la notificación respectiva, para proceder a su urbanización, lotización y venta; y. c) Las edificaciones deterioradas, que no estén calificadas como patrimonio cultural, si no fueren reconstruidas o nuevamente construidas, dentro de un plazo de seis años, a partir de la fecha de la notificación respectiva.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

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

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

con catastros y ordenamiento territorial, multifuncional y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

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

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

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

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

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Geo referenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales

y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

**Que**, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala: Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georeferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

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

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

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

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

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto

predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

**Que**, en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición **TERCERA**. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

**Que**, la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2020 -2021, fue aprobada por el Concejo Municipal del cantón Chimbo en dos debates y posteriormente publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 649 de fecha lunes 25 de julio de 2016

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

**Expide:**

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

## **CAPITULO I**

### **DEFINICIONES**

**Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.-** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, 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.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.-** El objeto de la presente ordenanza es regularla formación, organización, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

**Art. 5.- DE LA PROPIEDAD.-** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

**Art. 6.- JURISDICCION TERRITORIAL.-** Comprende dos procesos de intervención:

**a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio nacional 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 y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí, la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

Si la cabecera cantonal 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.

Clave Catastral. - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en el Artículo 9 del Acuerdo Ministerial 017-20, emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda el 12 de mayo del 2020.

El código territorial local está compuesto por veinticinco dígitos numéricos:

COMPONENTES DE LA CLAVE	PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO	PROPIEDAD HORIZONTAL		
						POLÍGONO		UNIDAD	BLOQUE	PISO
NUMERO DE DÍGITOS	2	2	2	1	1	3	3	3	3	3

**b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el formulario de declaración identificado como Ficha Catastral Urbana y Rural elaborada por la Unidad de Avalúos y Catastros, responsable de la gestión y administración catastral para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la

información predial, en la ficha catastral urbana con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación - Ubicación
2. Identificación Legal
3. Caracterización del Predio
4. Características de la Construcción
5. Vivienda
6. Obras o Mejoras
7. Observaciones Generales
8. Responsables
9. Plano del Predio y Construcciones
10. Croquis de las Construcciones

Estas variables expresan realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán actualizados y registrados en la ficha catastral urbana–rural en el sistema catastral del Municipio.

**Art. 7.- CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.-** Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

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

## CAPÍTULO II

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

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

**Art. 9.- NOTIFICACIÓN.** - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los DEMÁS ARTÍCULOS correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos:

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

**Art. 10.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo.

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

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

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

**Art. 13.- VALOR DE LA TRANSACCIÓN.-** Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación con el 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. 14.- De la información remitida por las Instituciones Financieras.-** Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

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

**Art. 16.- Establecimiento de valor de la propiedad.-** La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Art. 17.- De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad.-**

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%

DE 100001	A 500000	75%
DE 500001	A 1'000000	80%
DE 1'000001	A Más	90%

**Art. 18.- De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca.-** Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

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

**Art. 20.- Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral.-** Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**Art. 21.- AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA.-** Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

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

**Art. 22.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

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

**Art. 23.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0,15‰ (cero puntos quince por mil) del valor de la propiedad.

**Art. 24.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

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

**Art. 26.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.-** Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

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

**Art. 28.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GADM de acuerdo con la base legal correspondiente:

1. El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio;
2. El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro;
3. El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación con el valor comercial determinado por el GADM;
4. El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación;
5. El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 29.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

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

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

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

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

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

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

**1. Valor del Terreno. –**

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

El plano de valor del suelo (art. 495), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el suelo urbano.

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

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

Para efectos de la valoración inmobiliaria del suelo urbano, se establecen los siguientes criterios:

- **Zonas Homogéneas (ZH).** – Corresponden al espacio urbano que tienen características similares en el entorno urbano, obtenidos a partir del cruzamiento de planos temáticos de infraestructura básica, infraestructura complementaria y servicios municipales.

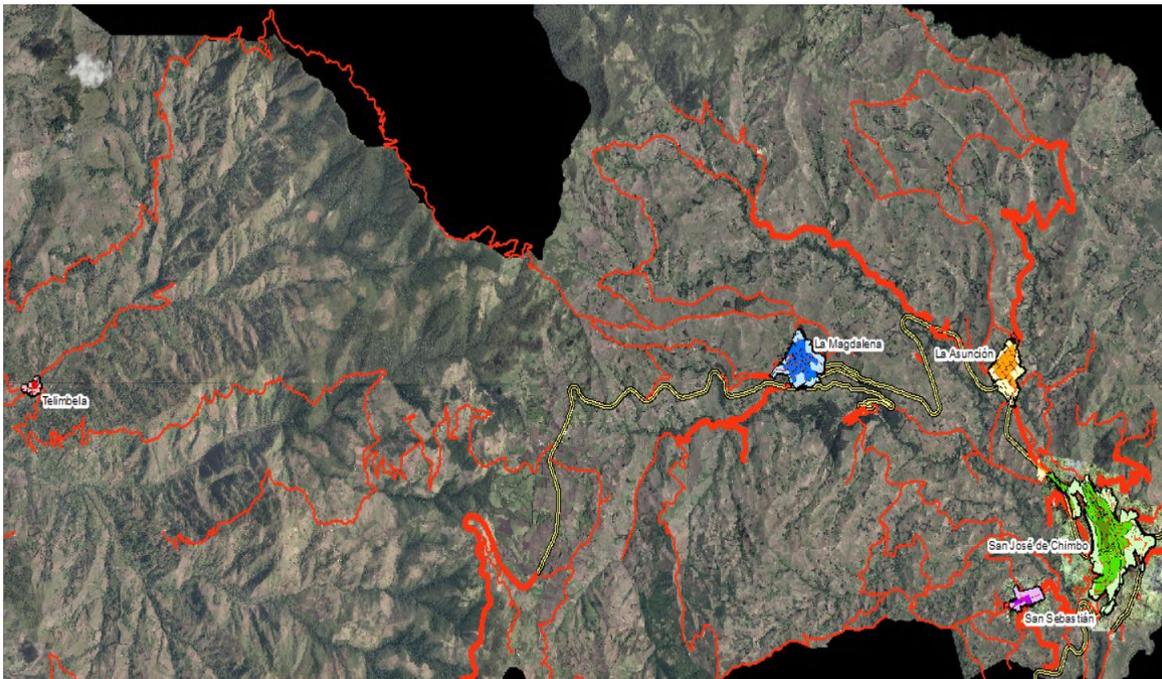
- **Valor en Zonas Geoeconómicas Urbanas (ZGE).** - Es el valor básico referencial del m<sup>2</sup> del suelo en zonas homogéneas que se aplicará al lote tipo, dentro de cada zona valorativa.
- **Lote Tipo.** - Es el lote que más se repite en sus características físicas (frente, fondo y tamaño), dentro de cada zona homogénea y sobre el cual se aplicará el valor unitario del m<sup>2</sup> de suelo.
- **Valor en lote.** - Es el valor de la Zona Geoeconómica Urbana (ZGEU) multiplicado por los factores de corrección descritos en esta Ordenanza, de acuerdo a las características físicas o intrínsecas de cada lote. Este valor servirá de base para el cálculo del avalúo individualizado del lote, en función de su área de terreno o de su equivalente para el caso de Propiedades Horizontales.

#### 1.1. Zonas Geoeconómicas

La ZGE, según sus características homogéneas físicas y económicas, puede estar conformada por un sector, un barrio, conjunto habitacional, urbanización o por ejes viales.

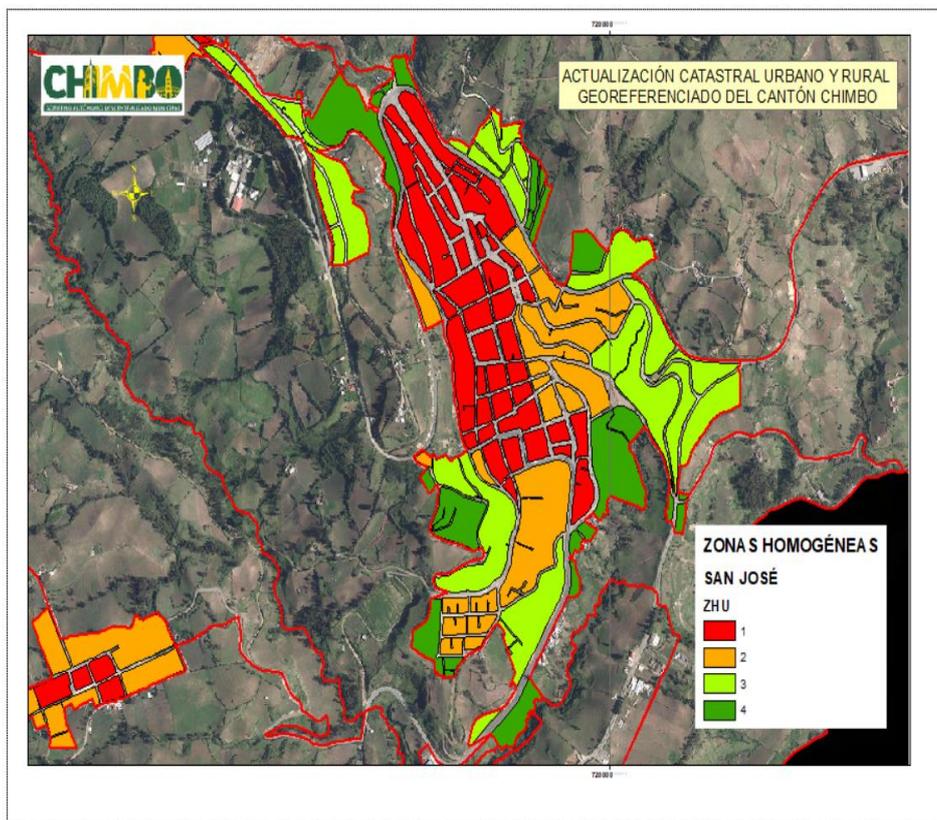
<b>CENTRO POBLADO</b>	<b>Zona 1</b>	<b>Zona 2</b>	<b>Zona 3</b>	<b>Zona 4</b>
San José de Chimbo	\$130	\$ 108	\$ 75	\$ 62
La Magdalena	\$ 35	\$ 22		
La Asunción	\$ 32	\$ 18		
San Sebastián	\$ 28	\$ 16		
Telimbela	\$ 25	\$ 12		

El plano de de las Zonas Geoconómicas corresponde al Plano de Valor del Suelo Urbano:



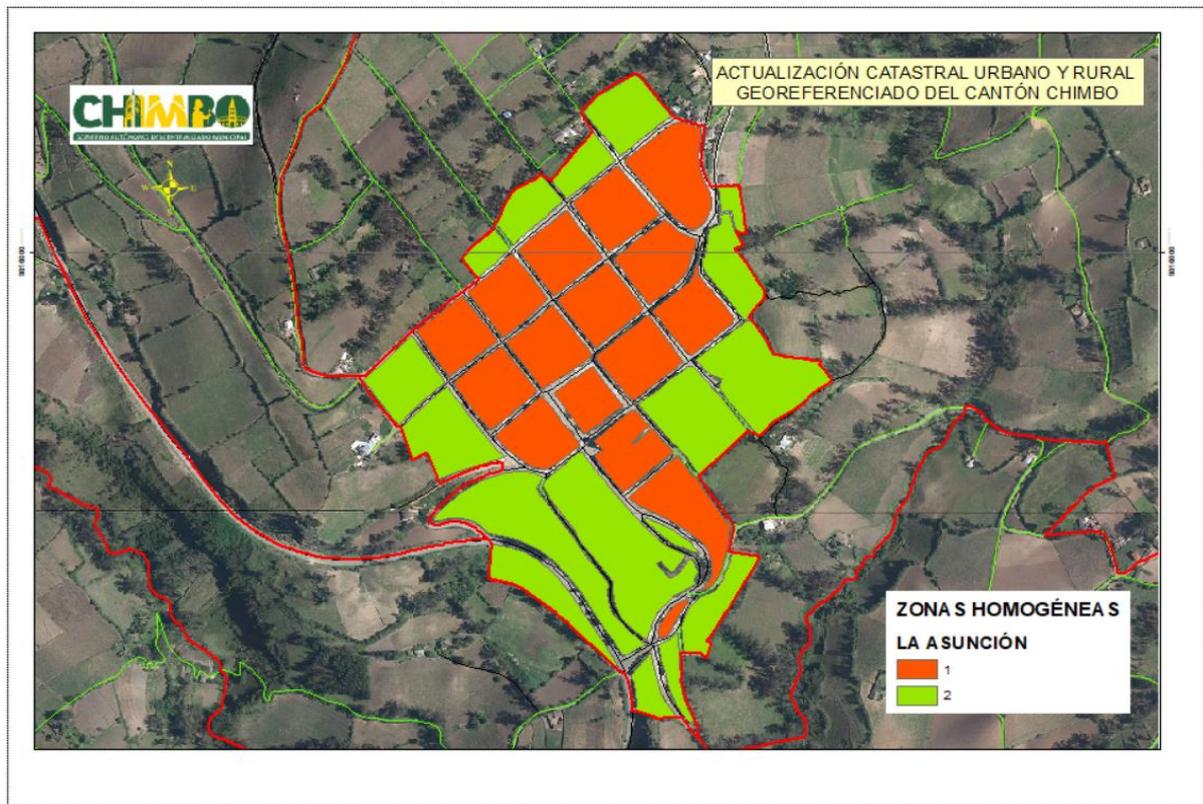
Los planos de los valores de terreno urbano de cada uno de los centros poblados son los que se presenta a continuación:

a) **Cabecera Cantonal San José de Chimbo**

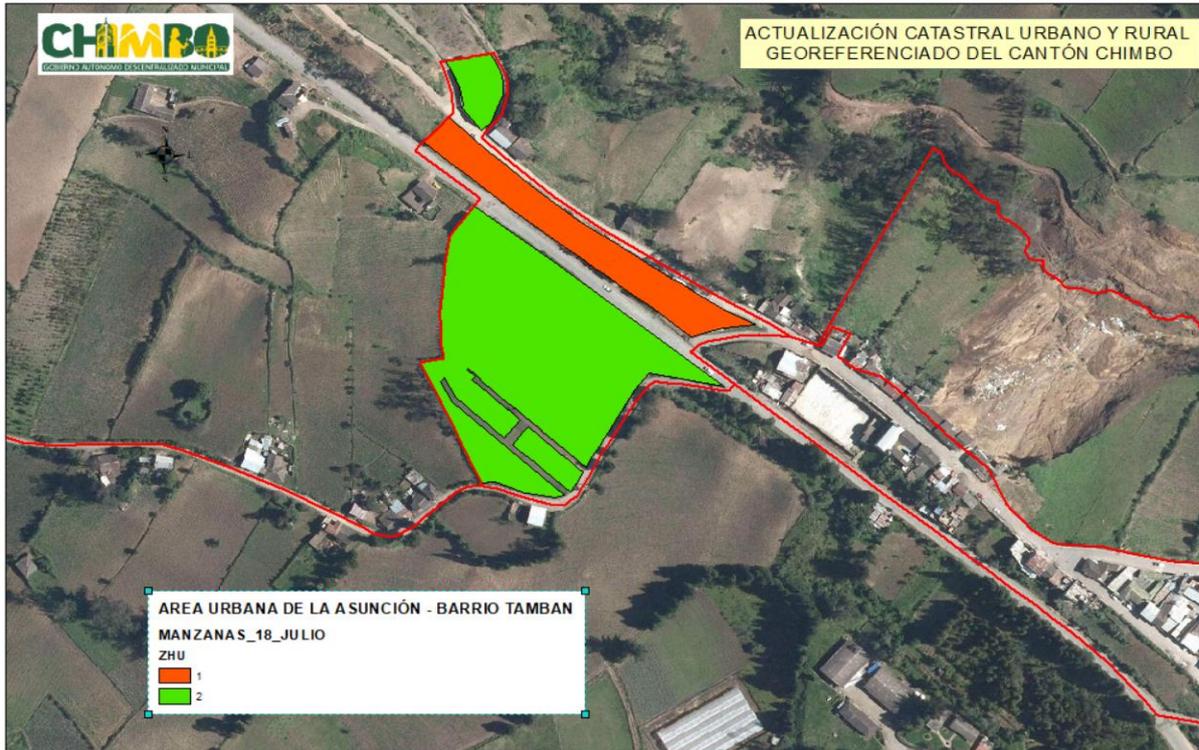


b) **Cabeceras Parroquiales**

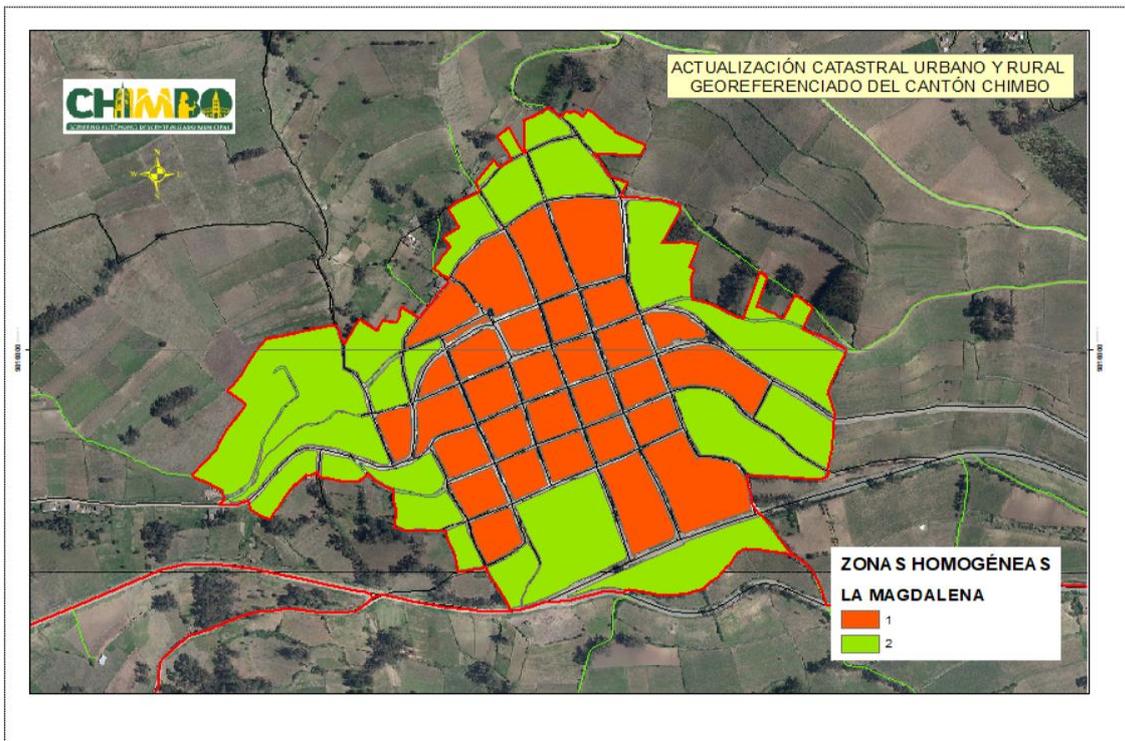
- La Asunción



Se incluye el área consolidada del Sector de Tambán como parte del área urbana de La Asunción:

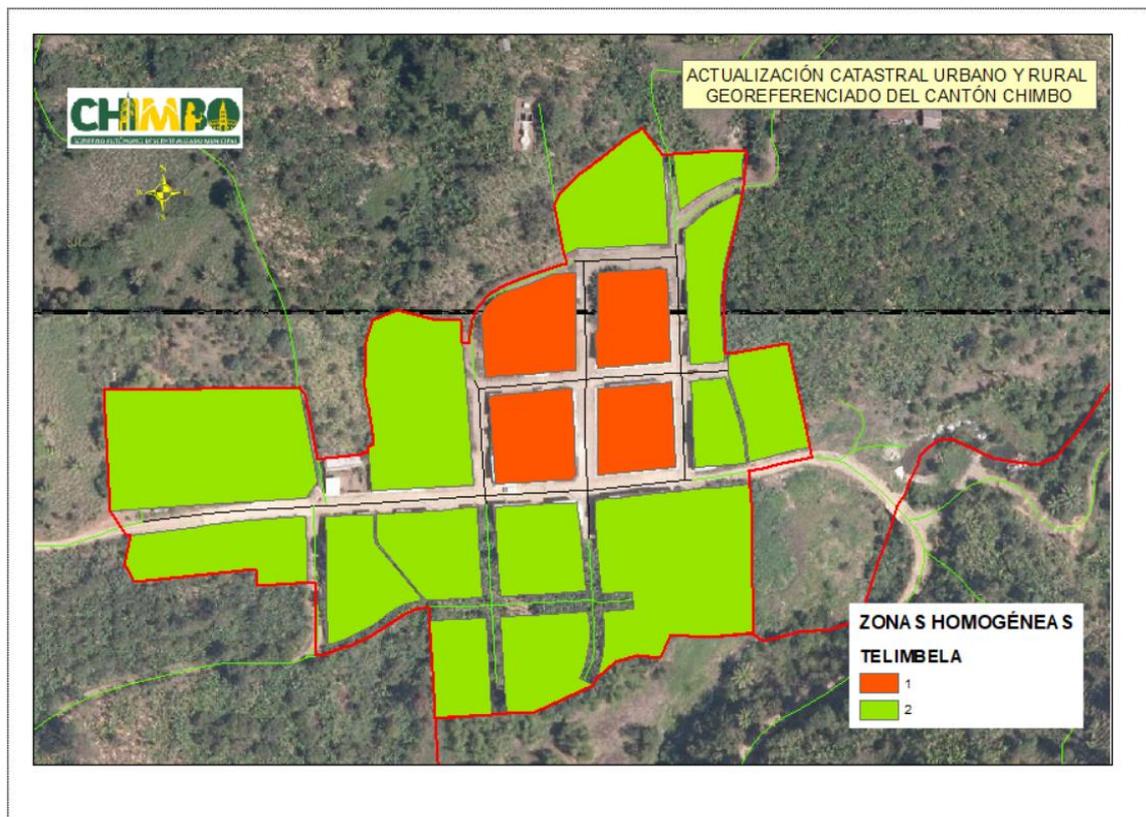


- La Magdalena





- Telimbela



## 1.2. Factores de Corrección del Valor del Suelo Urbano

Para corregir el valor unitario de m<sup>2</sup> de terreno ubicado en una ZGE, se considerarán las características físicas o particularidades que muestran los predios en la estructura urbana, y en concordancia con la normativa legal vigente, se aplicarán los siguientes factores de corrección:

- Factor por Tamaño (FUT)
- Factor por Forma (FUR)
- Factor por Localización (FUL)
- Factor por Frente (FUE)
- Factor por Fondo (FUF)
- Factor por Acceso al Lote (FUV)
- Factor por Uso del Lote (FUU)
- Factor por Pendiente (FUP). Este valor se multiplica directamente con el mapa de valor del suelo y se sube al sistema.

### a) Factor Urbano por Tamaño.

La variación por efectos del tamaño del lote se calculará con la siguiente tabla:

<b>TABLA PARA DETERMINACIÓN DEL FACTOR TAMAÑO (FUT)</b>	
<b>RANGOS DE TAMAÑO DEL LOTE URBANO (m<sup>2</sup>)</b>	<b>FACTOR</b>
HASTA 1 TLT	1.00
DESDE 1TLT A 2 TLT	0.90
DESDE 2 TLT A 4 TLT	0.80
DESDE 4 TLT A 10 TLT	0.75
DESDE 10 TLT A 20 TLT	0.70
MAYOR DE 20 TLT	0.60

En donde TLT, es el Tamaño del Lote Tipo, el lote tipo es 120 m<sup>2</sup>, de acuerdo a la Ordenanza del PDOT y PUGS vigente en el GADM de Chimbo.

### b) Factor Urbano por Forma (FUR).

El factor forma castiga a todos los predios irregulares ya que carecen de potencial para hacer cualquier tipo de intervención urbanística.

<b>FORMA DE LOTE URBANO</b>	<b>FACTOR (FUR)</b>
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.99
MUY IRREGULAR	0.98

c) **Factor Urbano por Localización (FUL).**

De acuerdo con la localización que tiene el lote a valorar en el interior de la manzana, se aplicará lo establecido en la siguiente tabla:

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	FACTOR (FUL)
NO TIENE (este dato lo asume el sistema cuando el técnico no indique la localización)	1.00
ESQUINERO	1.08
EN CABECERA	1.13
INTERMEDIO: 1 frente	1.00
INTERMEDIO: 2 frentes	1.03
EN T	1.17
EN L	1.03
EN CRUZ	1.13
MANZANERO	1.17
TRIANGULO	1.17
EN CALLEJÓN	0.70
INTERIOR	0.50

d) **Factor Urbano por Frente (FUE)-**

Para establecer la influencia del frente en los lotes a evaluarse utilizaremos la fórmula matemática propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería), que es la siguiente:

$$Ffl = \left(\frac{Fa}{Ft}\right)^{0.25}$$

Dónde:

Ffl = Factor frente

Fa = Frente total del lote a evaluarse

Ft = Frente del lote tipo

0,25 = Exponente que equivale a sacar raíz cuarta (o sacar dos veces la raíz cuadrada)

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de Fa/2 o mitad del frente tipo, será 0,84 y el valor máximo, de 2 Ft o el doble del Frente del lote tipo, será 1,19.

**e) Factor Urbano por Fondo (FUF).**

Este factor se aplicará utilizando el Criterio Harper, cuya expresión matemática es:

$$Fpl = \left(\frac{Fot}{Fx}\right)^{0.50}$$

Dónde:

- Fpl = factor fondo del lote
- Fot = fondo relativo / equivalente (lote tipo)
- Fx = fondo del lote a avaluar
- 0.50 = exponente, equivalente a sacar raíz cuadrada

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1,20 y el mínimo de 0,80

Para los lotes irregulares en su forma, el fondo equivalente o ficticio se calculará con la siguiente fórmula:

Fondo relativo = Superficie del lote / Frente total del lote

$$Fr = S / F$$

- Fr = Profundidad o fondo equivalente o ficticio
- S = Superficie o área del lote
- F = Frente total del lote

Una vez que se obtiene el fondo equivalente, se calculará el factor fondo con la fórmula del factor fondo, antes indicada.

**f) Factor Urbano por Acceso al Lote (FUV).**

Este factor caracteriza económicamente al predio de acuerdo con el tipo de acceso (vial y complementos), es decir, mientras más fácil es el acceso al predio, más demanda sobre éste existirá y, por ende, mayor será su valor económico.

TIPO DE ACCESO AL LOTE URBANO	FACTOR (FUV) Con aceras y bordillos	FACTOR (FUV) Si falta algún elemento (aceras y/o bordillos)
NO TIENE	0.80	0.80
AVENIDA	1.08	1,07
CALLE	1.00	0.99



Es el precio del lote urbano PLU es el valor económico que le corresponde a cada uno de los predios urbanos y está dado por un valor de dólares por cada metro cuadrado

El PLU se calcula multiplicando el valor unitario m2 del suelo, correspondiente a la zona geoeconómica sobre la cual está ubicado el lote, por la superficie del lote en m2 y por los 8 factores de corrección individual:

$$\text{PLU} = \text{ZGE} * \text{Área del Lote} * (\text{Factores de Corrección individual})$$

En donde cada uno de los elementos significa:

PLU: Precio individual del terreno

ZGE: Valor por metro cuadrado de la Zona Geoeconómica

Área del Lote: Superficie del lote en m2

Factores de Corrección Individual: La multiplicación de los 7 factores

- Factor por Tamaño (FUT)
- Factor por Forma (FUR)
- Factor por Localización (FUL)
- Factor por Frente (FUE)
- Factor por Fondo (FUF)
- Factor por Acceso al Lote (FUV)
- Factor por Uso del Lote (FUU)

El factor de corrección no puede ser menor a 0.50 ni mayor a 1.20

## **2. Valoración de la Construcción y Adicionales y/o Especiales para predios Urbanos**

### **2.1. Ámbito de Aplicación**

Los valores de la construcción, adicionales al predio y/o especiales, se aplicarán en los bienes inmuebles tanto urbanos como rurales del cantón Chimbo.

### **2.2. Caracterización de las Construcciones**

Para efectos de la valoración inmobiliaria de la construcción urbana y rural, se establecen los siguientes criterios:

- a) Construcciones Cubiertas. - Son aquellas unidades constructivas que contienen llenos y vanos, que se enmarcan en una tipología constructiva como: hormigón armado, ladrillo/bloque y otros tipos de estructura. Para los efectos valorativos se considera como "estructura" los elementos: columnas, vigas, entresijos y cubierta.

- b) Construcciones Abiertas. – Son aquellas unidades que, por sus características contrarias a las cubiertas, se las ubica en los exteriores de los bloques construidos. Ejemplos tenemos: canchas, piscinas, patios y otras similares.
- c) Construcciones Especiales. - Son aquellas unidades constructivas cubiertas que, siendo parte del bloque principal, constan como un bloque independiente y corresponden a circulaciones verticales, horizontales y ductos de ascensores entre otras equivalentes.
- d) Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales. - Son aquellos elementos complementarios a la construcción como: cerramientos, muros, circulación, lavandería, gradas, ascensor, canchas cubiertas y otros.

### 2.3. Construcciones Cubiertas

#### 2.3.1. Categoría de los Acabados Exteriores

La Categoría de los Acabados Exteriores de una construcción se obtiene por el método de categorización, que consiste en ponderar por los precios de los materiales utilizados en los acabados de revestimiento de paredes y cubierta, marco de ventanas, vidrios y puertas, verificados y registrados en la ficha predial a la fecha de la investigación.

La suma de los puntajes asignados a los materiales de los acabados utilizados en las construcciones nos determinará su Categoría. Tabla A

REVESTIMIENTO DE PAREDES														
Vidrio (Estructural, Curtain Wall)	Marmol / Granito	Alucobon	Piedra Importada / Porcelanato	Estilpanel (Galvalume)	Madera Tratada	Cerámica, Espacato, Fachaleta	Hormigón Arquitectónico	Hormigón Armado	Texturados (Chafiado, Grafiado, Champeado)	Madera Ordinaria	Enlucido Pintado (calcimina, caucho, esmalte)	Enlucido sin Pintar	Ladrillo Bloque	No tiene
8	7	6	5	5	5	4	4	4	3	3	2	1	0	0

REVESTIMIENTO CUBIERTA	
Policarbonato/ Acrílico / Vidrio	7
Cerámica, Gres, Tejuelo Alto Tráfico	6
Teja Industrializada / Teja Plana	5
Teja Metálica / PVC	5
Teja Asfáltica / Lámina Asfáltica/ Chova	4
Estilpanel (Galvalume)	3
Asbesto Cemento	2
Teja Común	2
Losa Hormigón Massillada	2
Zinc / Paja / Cady	1
Plástico Polietileno	1
No tiene	0

MARCOS DE VENTANAS								VIDRIOS									
Aluminio Anodizado	5	Madera Tratada	4	Plástico Preformado PVC	3	Madera Común (ordinaria)	3	Aluminio Bronce/Común	3	Hierro, Ventana enrollable	2	Madera Rudimentaria	1	No Tiene	0	Vitales (Artísticos)	4
																Templado / Laminado / Reflectivo	4
																Bronce / Color	3
																Catedral / Esmirlado	2
																Vidrio Común (claro)	2
																Malla	1
																No tiene	0

PUERTA FRONTAL	
Vidrio Templado Laminado	4
Madera Panelada (Maciza)	3
Aluminio y Vidrio	3
Madera con Vidrio	3
Madera Tamborada (MDF)	3
Madera con Hierro	3
Plastico Preformado (PVC)	2
Hierro	2
Metálica Enrollable	2
Malla Galvanizada	1
Tol y Vidrio	1
No Tiene	0

Para efectos de la valoración masiva, se generan categorías de acabados, de la A (más elemental y barata), B, C, D y E de mayor costo.

CATEGORÍA	ORDEN	INTERVALO	PUNTAJE
Popular	<b>A</b>	1 a 6	6
Económica	<b>B</b>	7 a 10	10
Normal	<b>C</b>	11 a 16	16
Primera	<b>D</b>	17 a 22	22
Lujo	<b>E</b>	23 a 28	28

- **Condiciones**

Si por las características exteriores que presenta la edificación, el puntaje de la categoría de acabados en bloques constructivos da popular este se registrará y valorará con las siguientes categorías.

- ✓ Si el puntaje de los acabados exteriores en las unidades constructivas de 1 a 3 pisos dé como resultado la categoría de acabados popular en todos los sistemas estructurales se calculará en la misma categoría, a excepción de la de piedra que se calculará con la categoría económica.
- ✓ Si el puntaje de los acabados exteriores de, como resultado la categoría de acabados popular en las unidades constructivas de mayor a 3 pisos y en cualquier estructura para la valoración se calculará con categoría económica de 4 a 5 pisos.

### 2.3.2. Valores Unitarios del m<sup>2</sup> de Construcción

Para valorar la construcción cubierta, se utilizará el Método de Costo de Reposición tal y como lo estipula el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, entendiéndose a éste como el valor de la construcción nueva depreciada en forma proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.

Al valor depreciado se lo corregirá por los factores de Ocupación del Bloque o Piso y Condición Física (etapa de construcción) de cada una de las unidades constructivas que posee el lote o predio.

El valor unitario del m<sup>2</sup> de construcción se determina en función del sistema estructural, número de pisos, categoría de acabados exteriores y del tipo de propiedad.

A cada tipología o sistema constructivo se asigna un valor unitario por m<sup>2</sup> de construcción, de acuerdo con la Tabla B de esta Ordenanza.

Los valores descritos en la Tabla B son los determinados para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación con otros usos como los comerciales, industriales, equipamiento entre otros.

**TABLA B**  
Valores Unitarios del m<sup>2</sup> de Construcción por Sistemas Estructurales, Categoría de Acabados Exteriores, Número de Pisos (Costos Directos + Costos Indirectos)

Costos Materiales JULIO . AGOSTO 2020 <b>CHIMBO</b>		1-3 PISOS											
		A		B		C		D		E			
		UNI/PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH		
<b>SISTEMAS ESTRUCTURALES</b>	HORMIGÓN ARMADO	160	250	364	374	526	559	678	708				
	ACERO / METÁLICO	154	237	355	364	568	602	716	747				
	MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	142	166	272	279	582	618	746	778				
	MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	130	169	242	249	487	517	643	671				
	MADERA	136	207	288	296	545	578	750	783				
	MURO PORTANTE (PIEDRA)		185	251	258	478	507						
	CAÑA GUADÚA	127	155	196	202								
4-5 PISOS						>6 PISOS							
B		C		D		E		C		D		E	
UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	
	253	410	421	570	605	729	760	433	445	591	627	856	893
	240	399	410	615	653	786	820	431	442	635	674	915	954

### 2.3.3. Factores de Corrección

Para efectos de corrección del valor de la construcción cubierta se aplicarán los siguientes criterios:

#### a) Depreciación

La depreciación se calculará aplicando las Tablas de Fitto y Corvini, que combinan las depreciaciones de Ross y Heidecke, tanto por edad como por estado de conservación evitándonos los cálculos matemáticos.

Para la depreciación se considerará al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material (estructura) y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación.

La depreciación se establece mediante la siguiente fórmula:

$$Fdp = \left\{ \left( \frac{R}{100} \right) + \left[ 1 - \left( \frac{R}{100} \right) \right] \right\} \times \left[ 1 - \left( \frac{D}{100} \right) \right]$$

Dónde:

Fdp = Valor depreciado (valor de la construcción usada)

- R = Porcentaje no depreciable (residuo, es decir parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil, Tabla E
- 1 - R = Porcentaje NO depreciable
- 1 - D = Porcentaje que se aplica por Depreciación. Porcentaje (%) de edad y estado de conservación de la construcción. Tabla D

Para la aplicación de la anterior fórmula, los valores de los elementos D y R se obtendrán de acuerdo con las siguientes consideraciones técnicas.

- Depreciación Física

La depreciación física por la edad de la construcción se calculará a partir de la siguiente expresión matemática:

$$De = \frac{EsCS}{Vdu} \times 100$$

Dónde:

- De** = Porcentaje de la Edad
- EsCs** = Edad de la Construcción o fecha de antigüedad por reforma
- Vdu** = Vida útil

- Construcciones Intervenidas o Reformadas

Durante la actualización catastral, se registraron edificaciones que por su carácter patrimonial o por la edad de la construcción fueron sometidas a procesos de intervención o reforma para mejorar sus condiciones de habitabilidad y seguridad.

Para la valoración de estas construcciones se tomaron en cuenta las siguientes consideraciones:

- ✓ Año de Reforma (Ar): es el año en que se realizó la intervención
- ✓ Índice de Reforma: 0,50
- ✓ Fecha de antigüedad: Será la nueva fecha con la que se calculará la edad de la construcción y se la obtiene con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$Fa = (Ac + (Ar - Ac) * Ir$$

Dónde:

- Fa= Fecha de antigüedad por reforma. Es la edad de la Construcción (Ec)
- Ac = Año de construcción

Ar = Año de la intervención o reforma realizada  
Ir = Índice de reforma

Una vez obtenida la nueva fecha de antigüedad por reforma se continuará con lo determinado para calcular la depreciación de la edificación.

- Obtención del Factor D.

El Factor D, se obtendrá de la combinación del porcentaje de la edad, en intervalos de dos unidades y el estado de conservación, que se muestran en la Tabla D, que ha sido adaptada para este proyecto.

La fórmula que aplicaremos para encontrar el factor depreciación es:

$$Fdp = \left\{ \left( \frac{R}{100} \right) + \left[ 1 - \left( \frac{R}{100} \right) \right] \right\} \times \left[ 1 - \left( \frac{D}{100} \right) \right]$$

Dónde:

Fdp = Factor de Depreciación de la Construcción Cubierta

R= Porcentaje no Depreciable o Residuo. Tabla E

1 - R = Porcentaje depreciable.

1 - D = Porcentaje que se aplica por Depreciación. (%) de edad y estado de conservación de la construcción. (Tabla D)

TABLA D  TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO				
RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			
	1	2	3	4
% EDAD (x)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
x=0	0,00	2,50	18,10	51,60
0<x≤2	1,02	3,51	18,94	53,09
2<x≤4	2,08	4,55	19,80	53,59
4<x≤6	3,10	5,62	20,70	54,11
6<x≤8	4,32	6,73	21,64	54,65
8<x≤10	5,50	7,88	22,60	55,21
10<x≤12	6,72	9,07	23,61	55,78
12<x≤14	7,99	10,30	24,53	56,38
14<x≤16	9,29	11,57	25,70	57,00
16<x≤18	10,62	12,87	26,80	57,63
18<x≤20	12,00	14,22	27,93	58,29
20<x≤22	13,42	15,60	21,09	58,96
22<x≤24	14,92	17,03	30,28	59,85
24<x≤26	16,33	18,49	31,51	60,36
26<x≤28	17,92	19,99	32,78	61,09
28<x≤30	19,50	21,53	34,07	61,84
30<x≤32	21,12	23,11	35,40	62,61
32<x≤34	22,78	24,73	36,76	63,40
34<x≤36	24,48	26,38	38,15	64,20
36<x≤38	26,22	28,08	39,57	65,03
38<x≤40	28,00	29,81	41,03	65,87
40<x≤42	29,87	31,59	42,52	66,73
42<x≤44	31,68	33,40	44,05	67,61
44<x≤46	33,58	35,25	45,60	68,51
46<x≤48	35,52	37,14	47,19	69,43
48<x≤50	37,50	39,07	48,81	70,37
50<x≤52	39,52	41,04	50,46	71,33
52<x≤54	41,58	43,05	52,15	72,31
54<x≤56	43,68	45,10	53,87	73,30
56<x≤58	45,82	47,19	55,62	74,32
58<x≤60	48,00	49,32	57,41	75,35
60<x≤62	50,22	51,47	59,23	76,40
62<x≤64	52,48	53,68	61,08	77,48
64<x≤66	54,78	55,93	62,96	78,57
66<x≤68	57,12	58,20	64,88	79,63
68<x≤70	59,50	60,52	66,83	80,80
70<x≤72	62,92	62,88	68,81	81,95
72<x≤74	64,38	65,28	70,83	83,12
74<x≤76	66,88	67,71	72,87	84,30
76<x≤78	69,42	70,19	74,95	85,50
78<x≤80	72,00	72,71	77,07	86,73
80<x≤82	74,62	75,26	79,21	87,97
82<x≤84	77,48	77,85	81,39	89,23
84<x≤86	79,98	80,48	83,60	90,51
86<x≤88	82,72	83,16	85,85	91,81
x>88	85,50	85,87	88,12	93,13

Fuente: Fitto-Corvini

- Condiciones
- ✓ Para efectos de la valoración, el valor residual de las construcciones no será inferior al 30% del valor asignado como nuevo, cuando su estado de conservación sea Muy Bueno, Bueno o Regular.

- ✓ Cuando el estado de conservación sea Malo el valor residual será el resultado de la aplicación de la formula y realizar el cálculo correspondiente, es decir no se tomará en cuenta el 30% del valor asignado como nuevo.
- Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones

Serán las que constan en la Tabla E, de acuerdo con el tipo de construcción y estructura:

<b>TABLA E</b>  <b>VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES</b>			
SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso.

- Estado de Conservación y Mantenimiento

De acuerdo con el estado de conservación que presentan las construcciones, se utilizarán los siguientes Factores:

<b>TABLA F</b>  <b>TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO</b>		
DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo, sin rastros de uso, hasta 2 años
BUENO	2	Usado, o nuevo con signos de deterioro
REGULAR	3	Usado con reparaciones entre el 10% y el 50%
MALO	4	Requiere reparaciones de mas del 50%

Fuente: Tabla de HEIDECHE

- b) **Factor Uso del Bloque o Piso Constructivo.** - Se considerará, para la valoración, el uso predominante generado en el catastro del bloque constructivo.

<b>TABLA C</b>		
<b>OCUPACIÓN DEL PISO O BLOQUE (USOS CONSTRUCTIVOS CUBIERTOS)</b>		
<b>CATEGORÍA</b>	<b>USO CONSTRUCTIVO</b>	<b>FACTOR</b>
Información no disponible	No tiene	1,00
Industrial	Género de edificio o espacio que interviene en el proceso de distribución de una mercancía, desde el productor hasta el consumidor. Galpón comercial/bodega comercial/bodega industrial (cercha porticada y otras estructuras). Por ejemplo: ensambladoras de vehículos, línea blanca, textileras, industria metal mecánica, industria de bebidas: (cervezas, gaseosas, jugos), fábricas de accesorios de baños y cocina, entre otras.	1,30
Comercial	Son edificaciones planificadas y en donde se desarrollan actividades de intercambio y consumo de bienes y servicios, aquí se encontrarán: Centros comerciales, restaurante, mercado, lavadora de autos, almacén/comercio menor/local, gasolinera, comercio especializado (comercio de carácter temático como: Fybeca, Kywi, entre otros).	1,20
De Servicios	Asistencia Social, banco, financiera, cooperativa, hostel, hostería, hotel, motel, estación de bomberos, retén policial, UPC, reclusorio, convento, iglesia, capilla, sala de culto, cementerio, funeraria, terminal terrestre	1,15
Residencial	Barbacoa, baño, bodega, casa, casa comunal, casa barrial, departamento, parqueadero cubierto, cuarto de basura, cuarto de máquinas, garita-guardianía, lavandería/secadero cubiertos, salas de uso múltiple,	1,00
Residencial (Interés Social)	Barbacoa, baño, bodega, casa, casa comunal, casa barrial, departamento, parqueadero cubierto, cuarto de basura, cuarto de máquinas, garita-guardianía, lavandería/secadero cubiertos, salas de uso múltiple,	1,00
De Equipamiento	Centro de Asistencia Social, banco/financiera, batería sanitaria, planta de tratamiento de agua, auditorio, aula, centro cultural, dispensario médico, centro de salud, hospital, baños saunaturco, gimnasio, museo, sala de cine, escenario deportivo cubiert, piscina cubierta, Retén policial/UPC, estación de bomberos, reclusorio.	1,10
Agropecuario	Agrícola- Agropecuario: Caballeriza, establo, sala de ordeño, plantel avícola, porqueriza.	0,90
Forestal	Invernaderos, Viveros	0,90
Acuícola	Piscinas de trucha, tilapia; camaroneras	1,10
Protección Ecológica	Reservas	1,00
Múltiple		1,00

**c) Coeficiente según la Condición Física de la Construcción.**

Para la valoración se deberá considerar la etapa de construcción registrada a la fecha de realización del Censo Predial, de acuerdo con los porcentajes que consta en la siguiente tabla:

<b>TABLA H</b>					
<b>CONDICIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN (ETAPA DE CONSTRUCCIÓN)</b>					
TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA	CATEGORÍAS				
	A	B	C	D	E
<b>HORMIGÓN ARMADO</b>					
En estructura	0,54	0,45	0,31	0,26	0,26
En acabados	0,96	0,95	0,87	0,90	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>ACERO/METÁLICO</b>					
En estructura	0,53	0,42	0,25	0,31	0,29
En acabados	0,96	0,95	0,86	0,91	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>LADRILLO/BLOQUE</b>					
En estructura	0,60	0,31	0,24	0,35	0,36
En acabados	0,95	0,89	0,83	0,91	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>ADOBE/TAPIAL</b>					
En estructura	0,55	0,37	0,19	0,29	0,25
En acabados	0,95	0,92	0,81	0,89	0,92
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>MADERA</b>					
En estructura	0,40	0,32	0,26	0,25	0,19
En acabados	0,95	0,93	0,72	0,89	0,92
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>PIEDRA</b>					
En estructura	0,43	0,43	0,39	0,39	-
En acabados	0,91	0,91	0,80	0,89	-
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>CAÑA GUADUA</b>					
En estructura	0,39	0,26	0,27	-	-
En acabados	0,95	0,91	0,74	-	-
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
<b>CERCHA PORTICADA</b>					
En estructura	0,53	0,42	0,25	0,31	0,29
En acabados	0,96	0,95	0,86	0,91	0,93
Terminada	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
Reconstruida	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00

## 2.4. Construcciones Abiertas y Especiales

### 2.4.1. Valores Unitarios de Construcción

Para su valoración se considerará valores unitarios según la Tabla I.

<b>TABLA I</b>			
<b>COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN PARA USOS CONSTRUCTIVOS - ÁREAS ABIERTAS</b>			
Nro.	USO CONSTRUCTIVO ABIERTO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Cancha de Arcilla	m <sup>2</sup>	\$ 50,00
2	Cancha de Césped Sintético	m <sup>2</sup>	\$ 43,00
3	Cancha Encementada	m <sup>2</sup>	\$ 65,00
4	Cancha Engramada	m <sup>2</sup>	\$ 23,00
5	Cisterna	m <sup>2</sup>	\$ 327,00
6	Invernadero de Tubo	m <sup>2</sup>	\$ 11,00
7	Lavandería, Secadero Abierto	m <sup>2</sup>	\$ 105,00
8	Piscina Descubierta	m <sup>2</sup>	\$ 379,00

#### 2.4.2. Factores de Corrección

Para efectos de corrección del valor de las construcciones abiertas especiales se aplicará únicamente el factor de "Estado de Conservación" descrito en la Tabla J.

<b>TABLA J</b>		
<b>TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO PARA: USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS, ADICIONALES CONSTRUCTIVOS, ÁREAS COMUNALES E INSTALACIONES ESPECIALES.</b>		
DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1,00	Nuevo. sin reparaciones sin rastros de uso
BUENO	0,85	Usado o nuevo con signos de deterioro
REGULAR	0,70	Usado o nuevo. con requerimiento de reparaciones entre el 10% y el 50%
MALO	0,50	Usado o nuevo. requiere reparaciones de más del 50%
EN DETERIORO	0,30	Construcciones inhabitables o en ruina

#### 2.5. Adicionales Constructivos

##### 2.5.1. Valores Unitarios de Construcción

Para la determinación de los valores de adicionales constructivos adicionales e instalaciones especiales al predio, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla K.

<b>TABLA K</b> <b>COSTOS DE LOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS</b> 			
Nro.	NOMBRE	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Area Verde exterior	m <sup>2</sup>	\$ 21,00
2	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados	m <sup>2</sup>	\$ 85,00
3	Cerramiento frontal de adobe /tapial	m <sup>2</sup>	\$ 39,00
4	Cerramiento frontal de malla sobre mampostería	m <sup>2</sup>	\$ 51,00
5	Cerramiento frontal de piedra	m <sup>2</sup>	\$ 43,00
6	Cerramiento frontal de hierro	m <sup>2</sup>	\$ 75,00
7	Cubierta estructura madera sobre terraza	m <sup>2</sup>	\$ 20,00
8	Cubierta estructura metálica sobre columnas de H.A. sobre terraza	m <sup>2</sup>	\$ 60,00
9	Cubierta estructura metálica sobre columnas de Hierro sobre terraza	m <sup>2</sup>	\$ 55,00
10	Muro de gaviones	m <sup>3</sup>	\$ 78,00
11	Muro de hormigón ciclópeo	m <sup>3</sup>	\$ 158,00
12	Muro inclinado de piedra	m <sup>3</sup>	\$ 92,00

<b>OBRA O MEJORAS RURALES</b> 			
Nro.	NOMBRE	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Establo	m <sup>2</sup>	\$ 110,00
2	Estanque o Reservorio	m <sup>2</sup>	\$ 21,02
3	Galpón Avícola	m <sup>2</sup>	\$ 110,00
4	Invernaderos /Vivero (metal)	m <sup>2</sup>	\$ 39,00
5	Piscinas (camarón/ pisícola)	m <sup>2</sup>	\$ 18,00
6	Sala de Ordeño	m <sup>2</sup>	\$ 110,00
7	Silo	m <sup>2</sup>	\$ 135,00
8	Tendales (hormigón armado)	m <sup>2</sup>	\$ 32,00

### 2.5.2. Factores de Corrección

Para efectos de corrección del valor de los adicionales al predio se aplicarán los factores de Estado de Conservación descritos en la Tabla J.

## 2.6. Instalaciones Especiales

### 2.6.1. Valores Unitarios de Construcción

Son aquellos elementos complementarios a la construcción como: sistema de gas centralizado, sistema contra incendios, aire acondicionado, y otros.

<b>TABLA M</b> <b>INSTALACIONES ESPECIALES</b> 			
Nro.	USO CONSTRUCTIVO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	No tiene		\$ 1,00
2	Ascensor	u	\$ 32.900,00
3	Circuito cerrado de televisión (3 pisos)	u	\$ 9.191,00
4	Montacargas	u	\$ 3.200,00
5	Sistema alternativo de energía eléctrica (generador 10KV)	u	\$ 4.551,00
6	Sistema Central de aire acondicionado	u	\$ 5.959,00
7	Voz y Datos (Sistema contra incendios)	u	\$ 5.202,00
8	Sistema de gas centralizado	u	\$ 44.567,00
9	Sistema de ventilación mecánica (Aire Acondicionado)	u	\$ 2.500,00
10	Sistema de voz y datos (Portero Eléctrico;	u	\$ 1.200,00

### 2.6.2. Factores de Corrección

Para efectos de corrección del valor de las Instalaciones Especiales, se aplicarán los factores de Estado de Conservación descritos en la Tabla J.

## 2.7. Determinación del Avalúo de la Construcción

### 2.7.1. Avalúo de las Construcciones Cubiertas

Para la valoración de las construcciones cubiertas de los predios urbanos y rurales del cantón Chimbo, se aplicará la siguiente fórmula:

$$Avcc = Ac * Vu * Fdp * Fu * Fa$$

Dónde:

- Avcc = Avalúo de la construcción cubierta
- Ac = Área de la construcción en m<sup>2</sup>
- Vu = Valor unitario en USD/ m<sup>2</sup> de la construcción nueva. Tabla B
- Fdp = Factor de Depreciación de la construcción cubierta. Tabla E y F
- Fu = Factor Ocupación del bloque o piso (Uso). Tabla C
- Fa = Factor Condición Física de la Construcción (Etapa). Tabla H

### 2.7.2. Avalúo de las Construcciones Abiertas-Especiales

Para la valoración de las construcciones abiertas y/o especiales se utilizará la siguiente fórmula:

$$Avcae = Ac * Vu * Fca$$

Dónde:

- Avcae = Avalúo de la construcción abierta-especial

- Ac = Área de la construcción en m<sup>2</sup>  
 Vu = Valor unitario en USD/m<sup>2</sup> de construcción. Tabla I  
 Fca = Factor de estado de Conservación para Adicionales Constructivos Tabla J

Las construcciones abiertas se valorarán como adicionales constructivas

### 2.7.3. **Avalúo de los Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales**

Para la valoración de los adicionales constructivos se utilizará la siguiente fórmula:

$$Avac = Vac * Ca * Fca$$

Dónde:

- Avac = Avalúo del adicional constructivo  
 Vac = Valor del adicional constructivo. Tabla K  
 Ca = Cantidad del adicional según su unidad de medida,  
 Fca = Factor de estado Conservación construcciones abiertas/adicionales-especiales y áreas comunales. Tabla J

### 2.7.4. **Avalúo de las Instalaciones Especiales**

Para la valoración de los adicionales constructivos se utilizará la siguiente fórmula:

$$Avie = Vie * Cie * Fca$$

Dónde:

- Avie = Avalúo de instalaciones especiales  
 Vie = Valor de la instalación especial. Tabla M  
 Cie = Cantidad de instalaciones especiales  
 Fca = Factor de Estado de Conservación construcciones abiertas/adicionales-especiales y áreas comunales. Tabla J

### 2.7.5. **Avalúo de Áreas Abiertas – Cubiertas Comunales**

Para la valoración de Áreas Abiertas – Cubiertas Comunales se utilizará la siguiente fórmula:

$$Avacc = Vaacc * Caacc * Fca$$

Dónde:

- Avacc = Avalúo del Área Abierta – Cubierta Comunal  
 Vaacc = Valor del Área Abierta – Cubierta Comunal. Tabla L  
 Caacc = Cantidad del Área Abierta – Cubierta Comunal  
 Fca = Factor de Estado de Conservación construcciones abiertas/adicionales-especiales y áreas comunales. Tabla J

## 2.8. Avalúo de los Predios Urbanos

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

$$Apu = Vtu + Avc + Ava + Avei$$

Dónde:

- Apu = Avalúo del predio urbano
- Vtu = Valor del terreno urbano
- Avc = Avalúo de la construcción (cubierta, abierta y comunales en caso de la propiedad horizontal)
- Ava = Avalúo de los adicionales constructivos privados y comunales en caso de propiedad horizontal)
- Avei = Avalúo de instalaciones especiales (privados y comunales en caso de propiedad horizontal)

## 2.9. Valoración en Propiedad Horizontal

En las propiedades horizontales urbanas, para las áreas de terreno exclusivas o de uso privado y uso comunal, el valor de terreno no será modificado por los factores de corrección mencionados anteriormente.

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

### 2.9.1. Valores de las Áreas Comunales Abiertas -Cubiertas

Para el caso de áreas abiertas y cubiertas comunales dentro de bloques constructivos, se aplicarán directamente los valores según la Tabla L y se corregirán únicamente según el factor del estado de conservación detallado en la Tabla J.

<b>TABLA L</b>			
<b>COSTO DE LA CONSTRUCCIÓN PARA ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES</b>			
Nro.	USO CONSTRUCTIVO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Área verde/recreativa comunal descubierta	m <sup>2</sup>	\$ 21,00
2	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m <sup>2</sup>	\$ 425,00
3	Circulación peatonal descubierta de adoquín/asfalto/piedra	m <sup>2</sup>	\$ 26,00
4	Circulación peatonal descubierta de cerámica/gress	m <sup>2</sup>	\$ 65,00
5	Circulación peatonal descubierta de hormigón	m <sup>2</sup>	\$ 33,00
6	Circulación vehicular cubierta	m <sup>2</sup>	\$ 405,00
7	Circulación vehicular descubierta adoquín	m <sup>2</sup>	\$ 33,00
8	Circulación vehicular descubierta asfalto	m <sup>2</sup>	\$ 30,00
9	Circulación vehicular descubierta lastrada	m <sup>2</sup>	\$ 13,00
10	Jardines / patios / retiros exteriores	m <sup>2</sup>	\$ 15,00
11	Terraza exterior de cerámica / gress / encementado	m <sup>2</sup>	\$ 163,00

### 2.9.2. Avalúo de Propiedades Horizontales

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

$$Aph = Vt + Avc + Ava + Avie$$

Dónde:

- Aph = Avalúo del predio en propiedad horizontal
- Vt = Valor del terreno (privado + terreno comunal (de acuerdo con la alícuota del predio))
- Avc = Avalúo de la construcción privada + avalúo de la construcción comunal (cubierta, abierta de acuerdo con la alícuota del predio)
- Ava = Avalúo de adicionales constructivos privados + Avalúo de los Adicionales constructivos comunal (de acuerdo con la alícuota del predio)
- Avie = Avalúo de instalaciones especiales (de acuerdo con la alícuota del predio)

**Art. 34.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 35.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARESNO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el

art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

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

**Art. 36.- ZONAS URBANO MARGINALES.-** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art. 509 literal a)

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

**Art. 37.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa del 0,7 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

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

**Art. 39.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

**Art. 40.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su

propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 41.- ÉPOCA DE PAGO.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, 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:

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

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

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

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

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

**Art. 43.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales están gravados de acuerdo con lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD

**Art. 44.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

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

1. Identificación - Ubicación
2. Identificación Legal
3. Caracterización del Predio
4. Características de la Construcción
5. Vivienda
6. Obras o Mejoras
7. Observaciones Generales
8. Responsables
9. Plano del Predio y Construcciones
10. Croquis de las Construcciones

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

### 1. Valor del Terreno

Para efectos de la valoración inmobiliaria del suelo rural, se establecen los siguientes criterios:

- **Categorías Territoriales**

Las Categorías del territorio se definieron a partir del análisis de las unidades geomorfológicas existentes en el cantón y de la información temática del inventario de la disponibilidad de vías, agua de riego, energía eléctrica, equipamiento rural y riesgos.

- **Clasificación Agrológica**

La calidad del suelo se obtiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

En el caso del cantón Chimo utilizamos el mapa de clasificación agrológica elaborado por el Proyecto SIGTIERAS del MAGAP, a escala 1:25.000

- **Zonas Homogéneas**

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

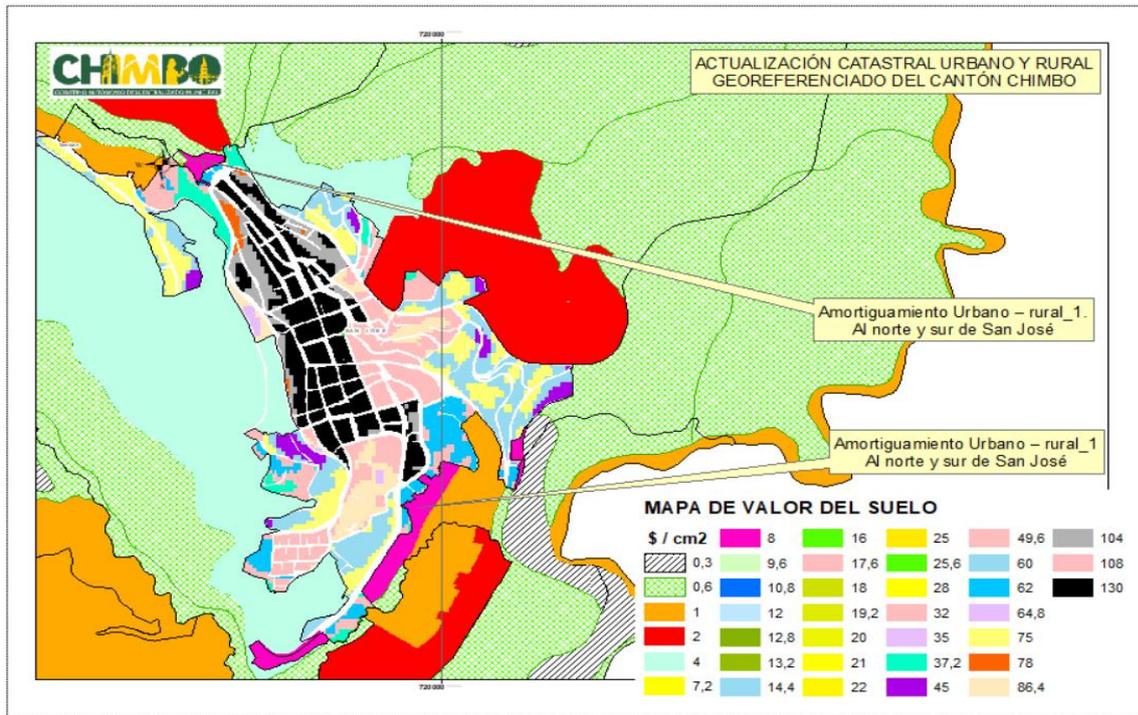
- **Zonas Geoeconómicas.** - Es el valor referencial de la unidad básica de medida del suelo rural que se aplicará al predio, dentro de cada zona valorativa.

a1. Zonas Geoeconómicas

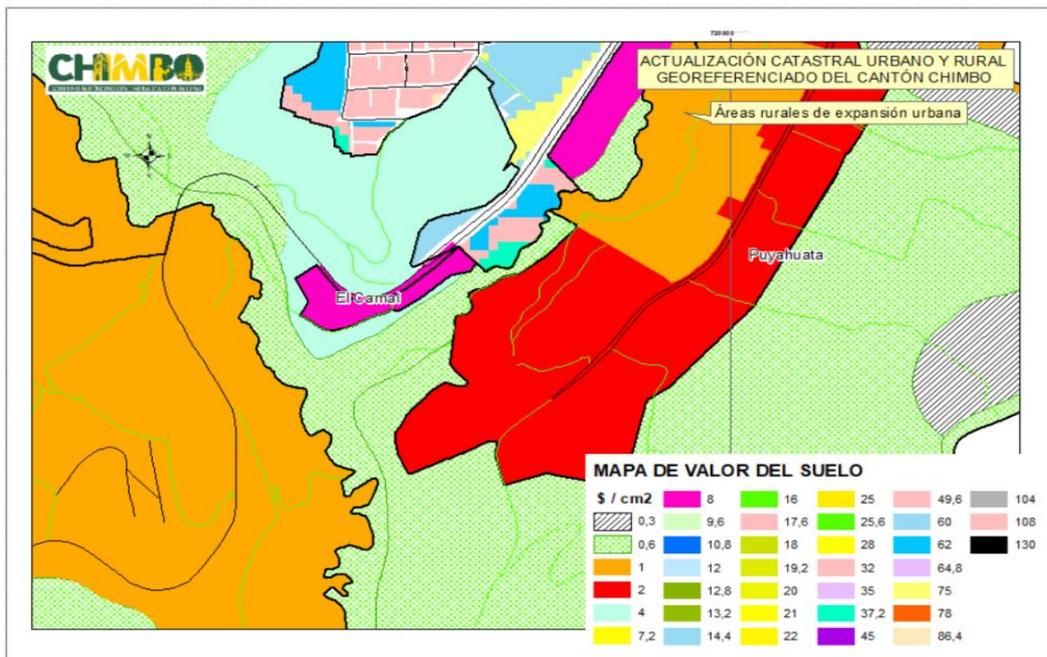
La ZGE, según sus características homogéneas físicas y económicas, puede estar conformado por:

<b>ZONAS HOMOGÉNEAS RURALES</b>	<b>Precio por m2</b>	<b>Precio por ha</b>
Amortiguamiento Urbano – rural_1. Al norte y sur de San José. Adicionalmente en esta zona se incluye el área rural de expansión urbana de El Camal	\$ 8	\$ 80.000
Amortiguamiento Urbano – rural_2. En el occidente de la Parroquia San José.	\$ 4	\$ 40.000
Amortiguamiento Urbano – rural_3. En el Norte de la Parroquia San José y Sur de la Asunción. Adicionalmente en esta zona se incluyen las áreas rurales de expansión urbana de: Cooperativa del Sindicato del Consejo, Llacán, El Tejar, El Liaca, Puyahuata, Tumbiguán 1, Tumbiguán 2, El Mirador y Pueblo Nuevo	\$ 2	\$ 20.000
Amortiguamiento Urbano – rural_4. En todas las parroquias	\$ 1	\$ 10.000
Zona rural de alta atracción	\$ 1	\$ 10.000
Zona rural de mediana atracción	\$ 0,6	\$ 6.000
Zona rural de baja atracción	\$ 0,3	\$ 3.000

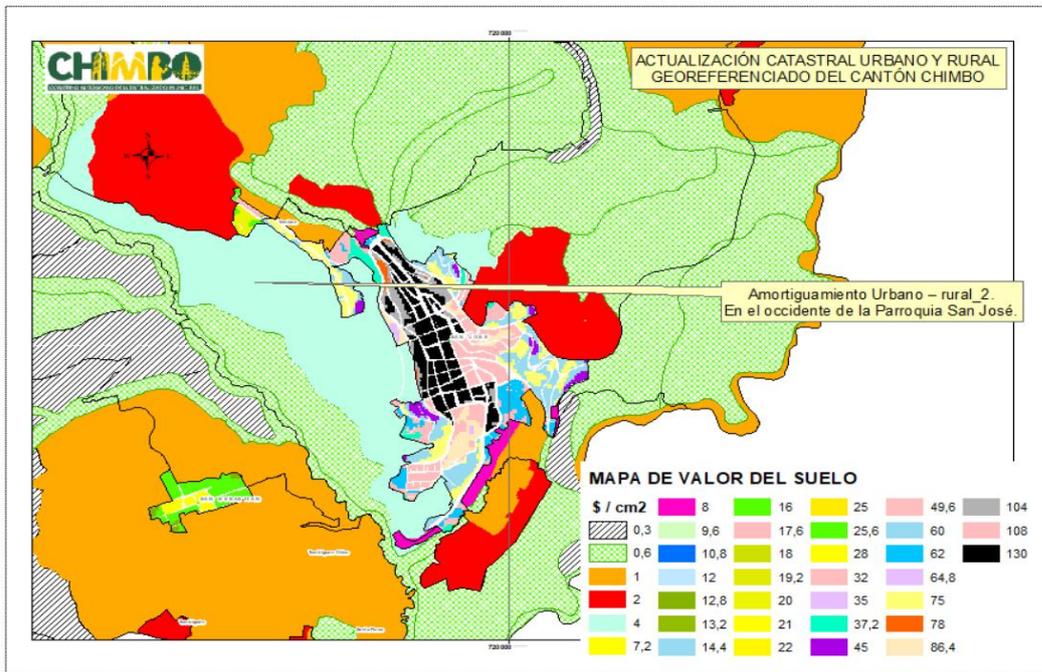
**a) Zona de Amortiguamiento urbano-rural**



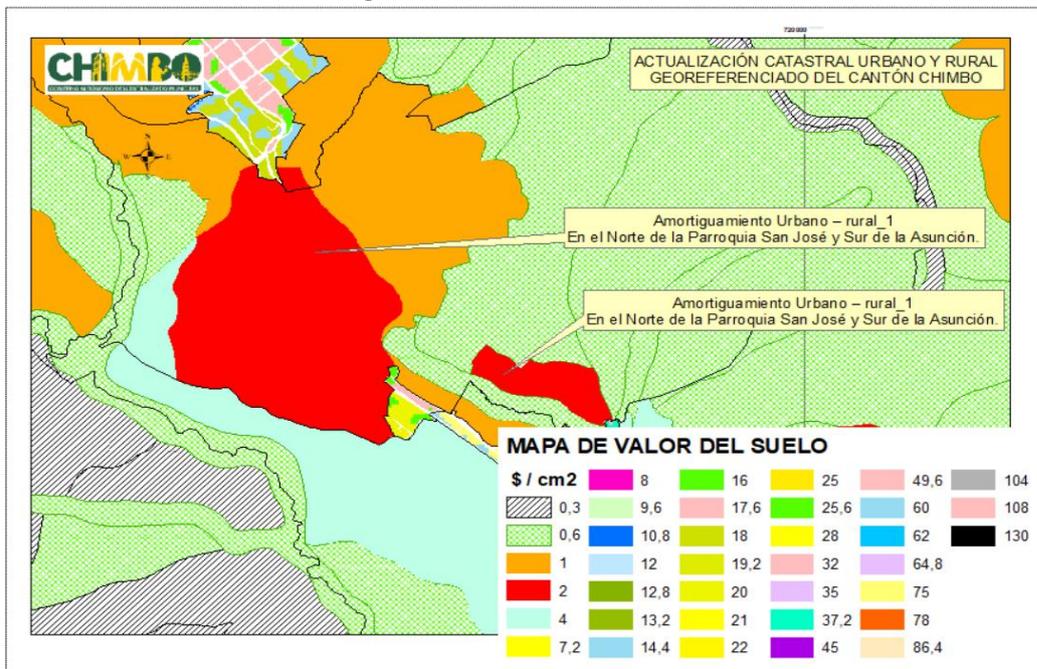
**b) Áreas rurales de expansión urbana: El Camal**



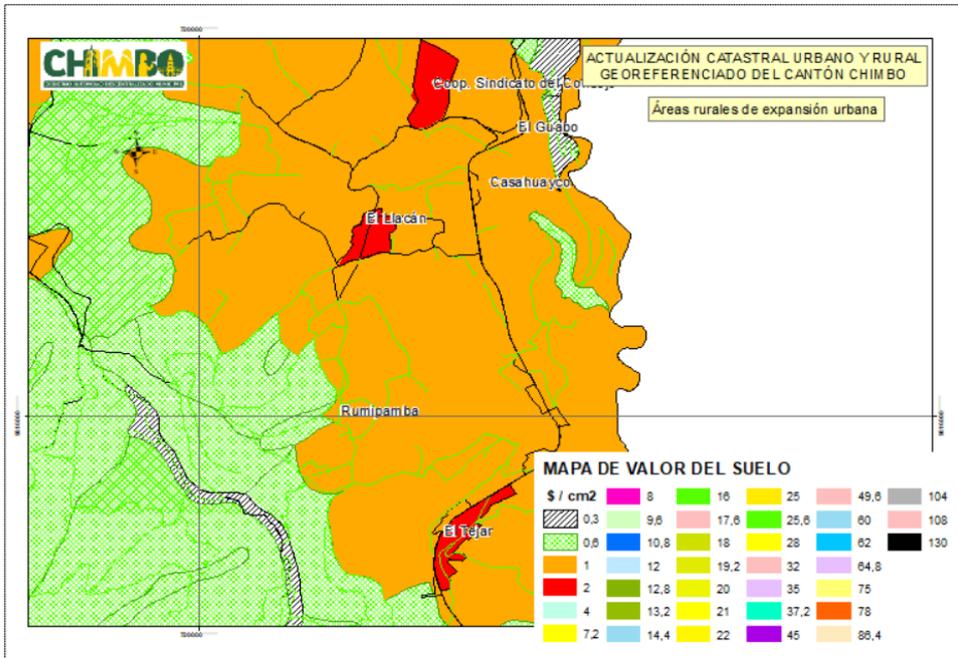
**c) Zona de amortiguamiento 2**



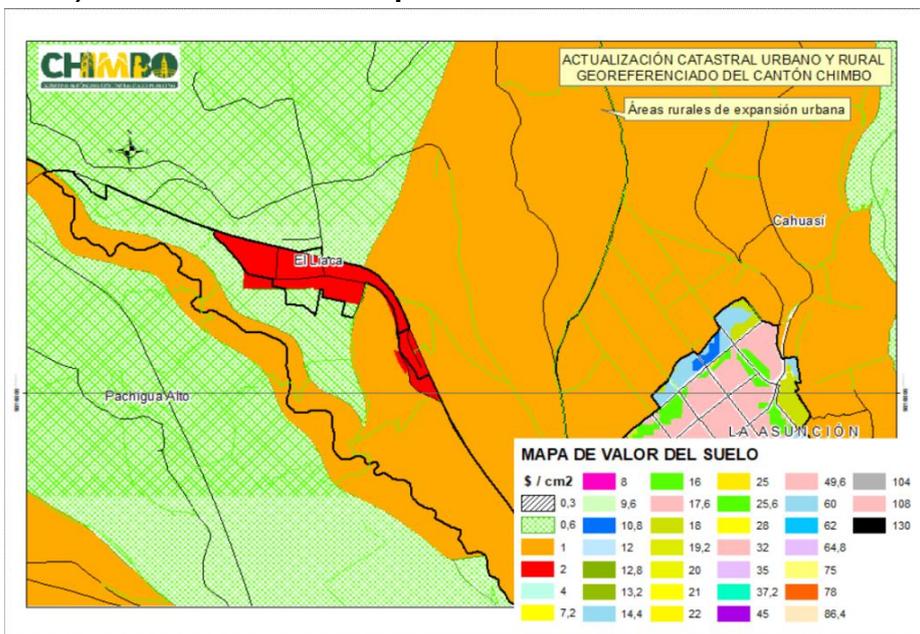
**d) Zona de Amortiguamiento urbano - rural**



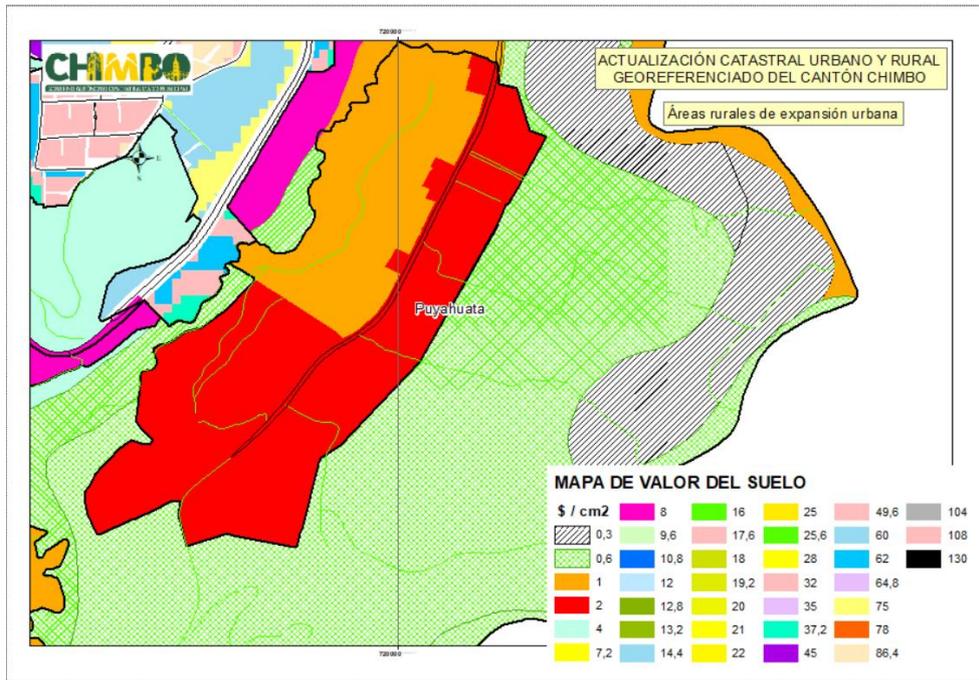
**e) Áreas rurales de expansión urbana: Cooperativa del Sindicato del Consejo, Llacán y El Tejar**



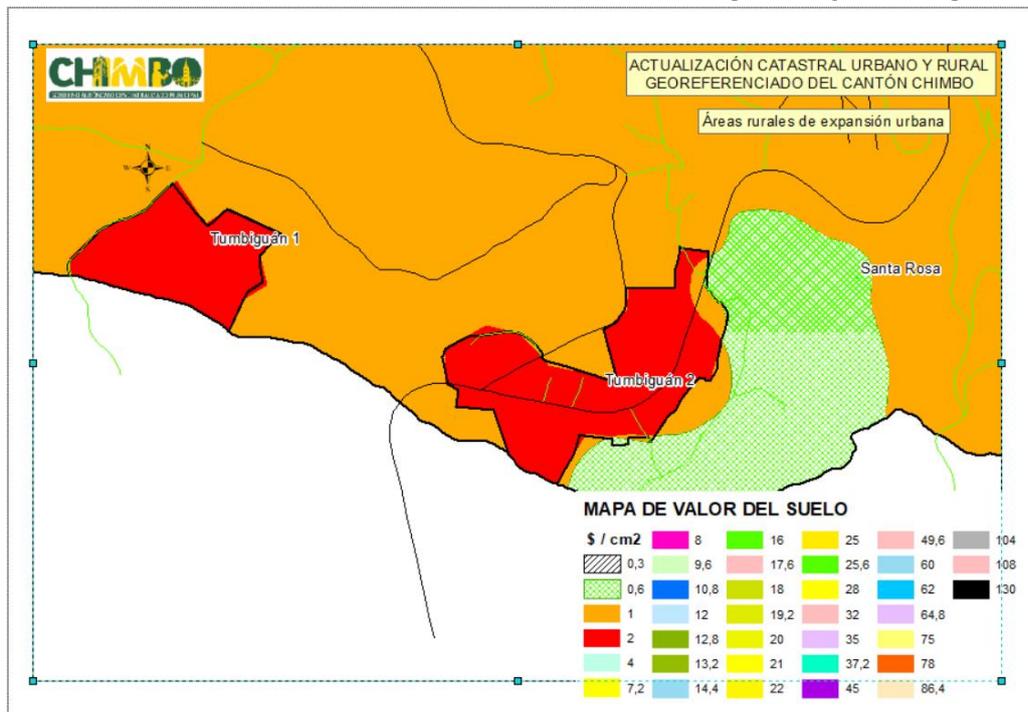
**f) Áreas rurales de expansión urbana: El Liaca**



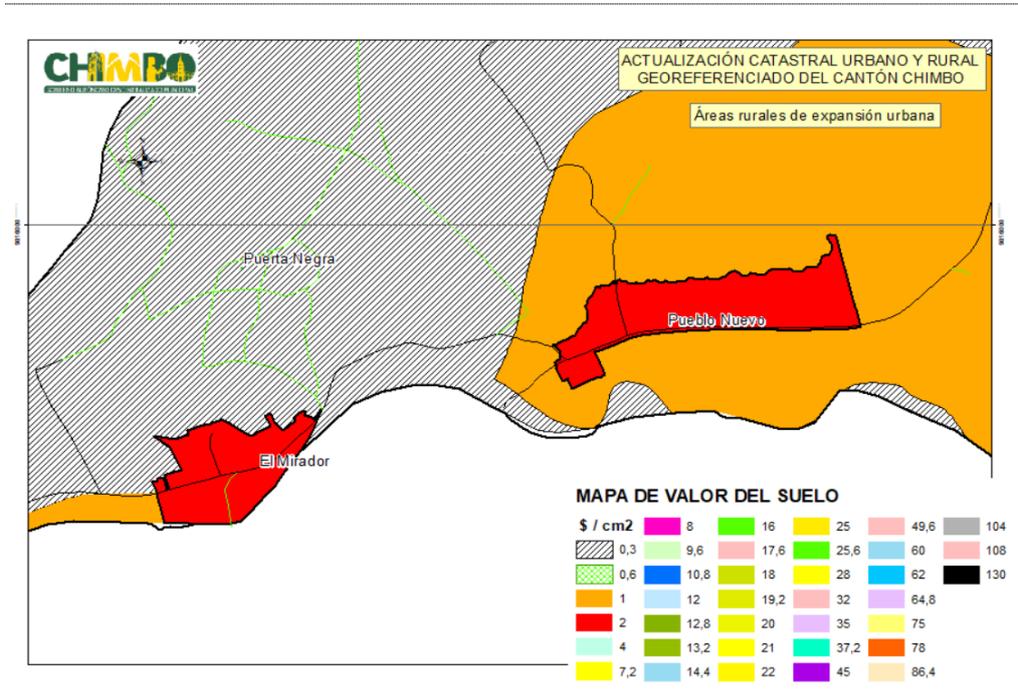
**g) Áreas rurales de expansión urbana: Puyahuata**



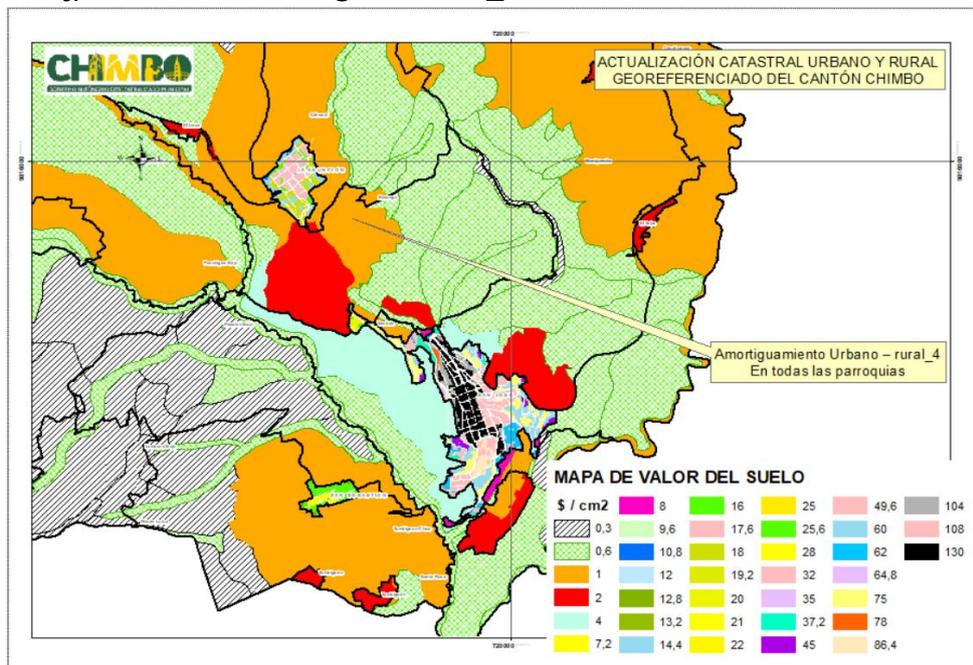
**h) Áreas rurales de expansión urbana: Tumbiguán 1 y Tumbiguán 2**



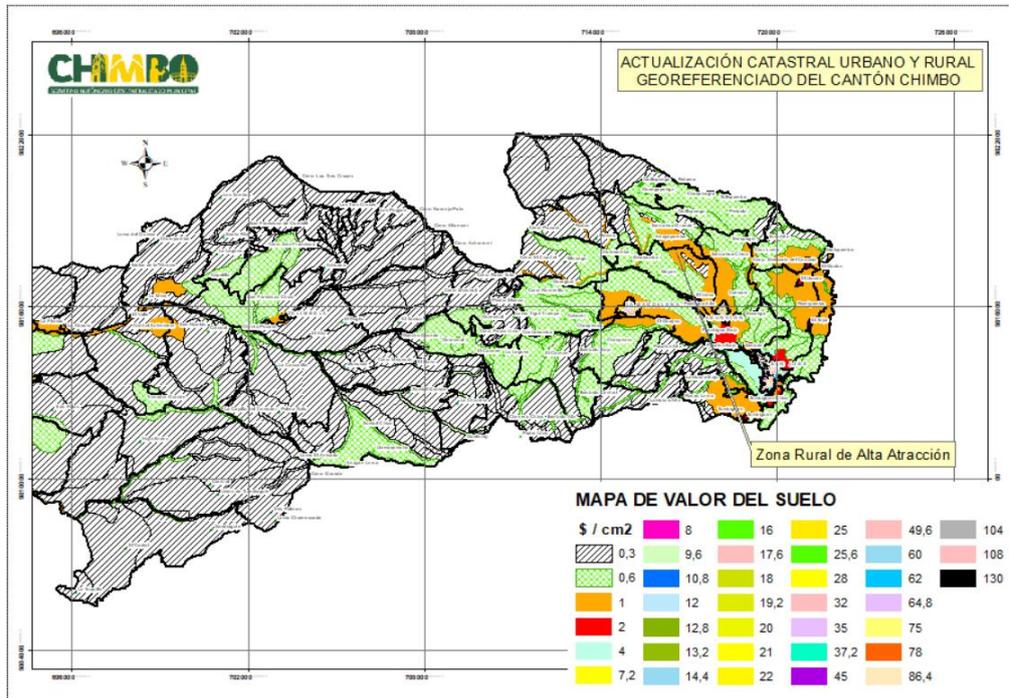
i) Áreas rurales de expansión urbana: El Mirador y Pueblo Nuevo



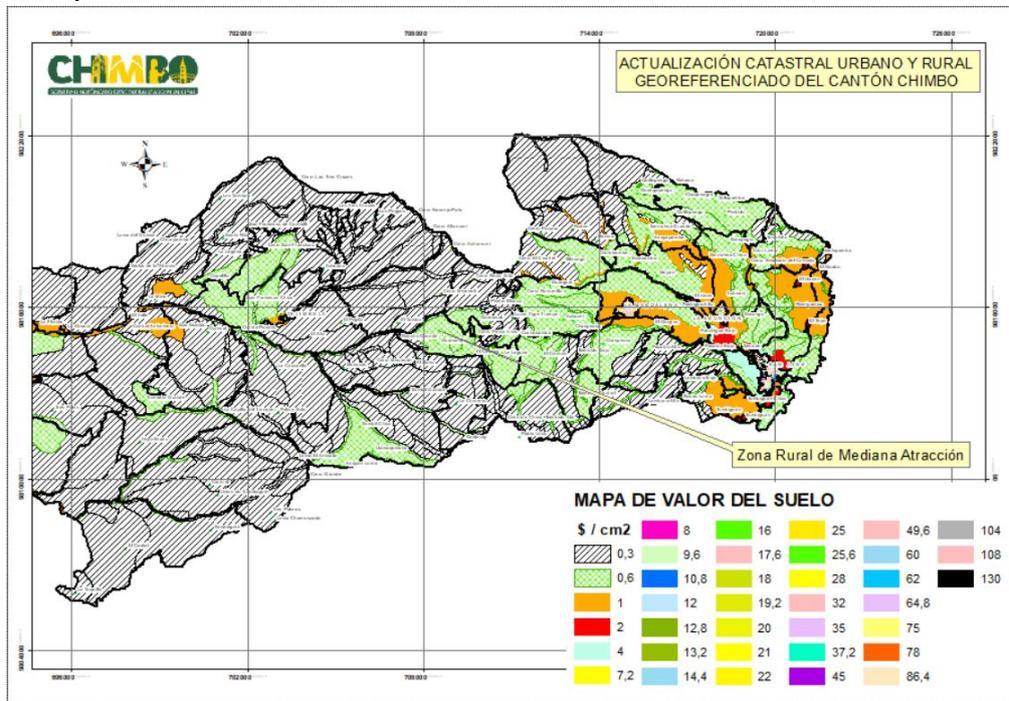
j) Zona de amortiguamiento\_4



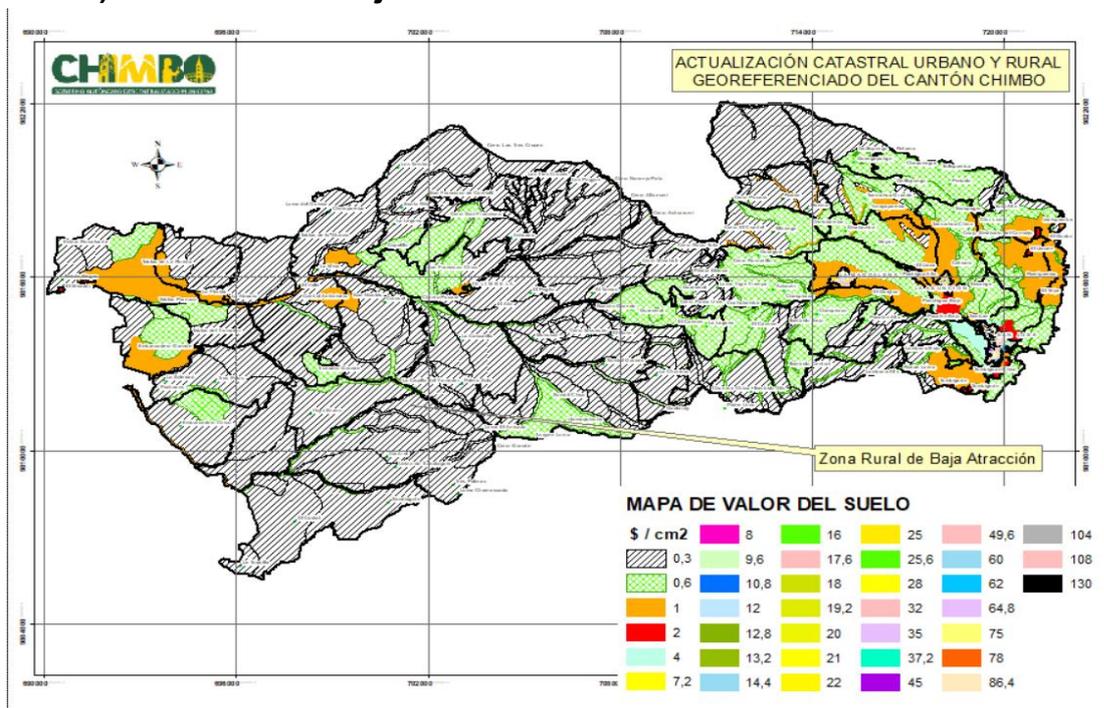
**k) Zona rural de alta atracción**



**l) Zona rural de mediana atracción**



**m) Zona rural de baja atracción**



**a2. Factores de Corrección al Valor del Suelo Rural**

En el área rural podemos encontrar varios factores que afecten, en forma particular a cada uno de los terrenos, para el caso del Cantón Chimbo se establecieron los siguientes factores:

- Factor Rural por Tamaño (FRT)

TAMAÑO EN HECTÁREAS (ha)	FACTOR(FRT)
MENOR A 0,25	1.20
DE 0,25 A 1	1.00
DE 1 A 6	0.98
DE 6 A 50	0.97
MAYOR A 50	0.96

- Factor Rural por Uso (FRU)

USO DEL LOTE URBANO	FACTOR (FRU)
0. INFORMACIÓN NO DISPONIBLE	1.00
1. INDUSTRIAL	1.25
2. COMERCIAL	1.15
3. SERVICIOS	1.10
4. RESIDENCIAL	1.00
5. RESIDENCIAL DE INTERÉS SOCIAL	1.10

6. DE EQUIPAMIENTO	1.10
7. AGROPECUARIO	1.10
8. FORESTAL	1.10
9. ACUÍCOLA	1.05
10. PROTECCIÓN ECOLÓGICA	1.00
11. MÚLTIPLE	1.20

### a3. Determinación del Valor del Terreno de un Lote Rural

El valor comercial individual del terreno está dado: por el valor Hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor tamaño, factor uso y multiplicado por la superficie del predio a analizar.

$$\text{PLR} = \text{ZGE} * \text{Sa} * \text{FRT} * \text{FRU}$$

Dónde:

- PLR = Precio Individual del Lote Rural
- ZGE = Valor por hectárea de la Zona Geoeconómica rural correspondiente
- Sa = Superficie del lote en hectáreas
- FRT = Factor Rural de Corrección por Tamaño
- FRU = Factor Rural de Corrección por Uso

**b) Valor de Construcciones:** Se considera, el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 33 numeral (2) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

**Art. 47.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

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

**Art. 49.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa del 0,7 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 50.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15‰ (cero punto quince por mil) del valor de la propiedad.

**Art. 51.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

**Art. 52.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

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

**Art. 53.- VIGENCIA.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 01 de enero de 2022 para que pueda ser aplicada, sin perjuicio de su posterior publicación en forma obligatoria en el Registro Oficial ya que contiene normas de carácter tributario, además deberá ser publicada en la Gaceta Oficial y en el dominio web del GAD Municipal del cantón Chimbo.

### **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** La Unidad de Avalúos y Catastros; y, la Dirección Financiera del GAD Municipal del cantón Chimbo deberán previo a la vigencia de la presente Ordenanza, realizar los procesos técnicos, administrativos y financieros con respecto a los predios que fueron modificados de acuerdo a la delimitación urbana aprobada que pasan a ser rurales y viceversa; y predios fraccionados por el cambio de tipo de predios; en específico en la valoración, cálculo del impuesto predial y recuperación de cartera. Se anexa Listado predios.

**SEGUNDA.-** La Unidad de Avalúos y Catastros a partir de la aprobación de la presente Ordenanza, entregará al Pleno del Concejo para la aprobación, la Resolución Administrativa del nuevo modelo de gestión catastral en el que optimice los procesos técnicos de actualización, mantenimiento, formación, regularización y administración

del catastro urbano y rural geo referenciado del cantón Chimbo en base a los insumos geográficos, gráficos, cartográficos y catastrales productos de la Consultoría de Actualización Catastral Urbano Rural Geo referenciado del cantón Chimbo, para lo cual deberá establecer los procesos y tasas administrativas a aplicar por el uso de la información catastral geo referenciada; que conllevará la reforma de las ordenanzas del PDyOT, excedentes y otras relacionadas con el catastro; convenios institucionales, confidencialidad y buen uso de la información, a fin de que la Resolución entre en vigencia a partir de la aprobación en segundo debate en el presente año, previo al cobro de impuestos prediales del bienio 2022-2023

### DISPOSICION DEROGATORIA

**PRIMERA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma, específicamente la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2020-2021 del cantón Chimbo, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N° 292 del miércoles 29 de enero de 2020.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Chimbo, a los trece días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:  
**LUIS ALFREDO  
PRADO  
VELASQUEZ**

Ing. Luis Alfredo Prado Velásquez

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN CHIMBO**



Firmado electrónicamente por:  
**EDWIN JOSE  
NUNEZ  
RIBADENEIRA**

Dr. Edwin José Núñez Ribadeneira

**SECRETARIO GENERAL  
DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN CHIMBO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo, certifica que la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN CHIMBO, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal en dos debates en las sesiones ordinarias de 28 de junio y 13 de diciembre de 2021, respectivamente.- LO CERTIFICO.- San José de Chimbo, 14 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**EDWIN JOSE  
NUNEZ  
RIBADENEIRA**

Dr. Edwin José Núñez Ribadeneira

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHIMBO**

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHIMBO.-** A los catorce días del mes de diciembre de 2021, a las ocho horas treinta minutos.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite original y tres copias, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.- Cúmplase.



Firmado electrónicamente por:  
**EDWIN JOSE  
NUNEZ  
RIBADENEIRA**

Dr. Edwin José Núñez Ribadeneira

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHIMBO**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHIMBO.-** A los catorce días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno, a las nueve horas. **VISTOS.-** De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y leyes de la República.- **SANCIONO LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN CHIMBO** para que entre en vigencia a partir del 01 de enero de 2022, sin perjuicio de su posterior publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial o en el Sitio Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo, por lo que regirán las disposiciones que ésta contiene.



Firmado electrónicamente por:  
**LUIS ALFREDO  
PRADO  
VELASQUEZ**

Ing. Luis Alfredo Prado Velásquez

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHIMBO**

**CERTIFICACIÓN:** Proveyó y firmó el Ing. Luis Alfredo Prado Velásquez, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chimbo, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN CHIMBO**, el catorce de diciembre del año dos mil veintiuno.- **LO CERTIFICO.-**



Firmado electrónicamente por:  
**EDWIN JOSE  
NUNEZ  
RIBADENEIRA**

Dr. Edwin José Núñez Ribadeneira

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHIMBO**



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta  
**DIRECTOR**

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

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

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

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

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