

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Latacunga: Que regula la formación, determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023** 2
- 20-2021 Cantón Pedro Vicente Maldonado: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023** 39
- **Cantón Palestina: Que garantiza y hace efectiva las exenciones tributarias a favor de las personas adultos mayores y personas con discapacidad** 74
- **Cantón San Fernando: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022 - 2023** 81

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

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro Inmobiliario es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de y sobre el territorio; por lo tanto cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano de una ciudad.

La disposición que debe cumplir el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga, desde la competencia constitucional es la de formar y administrar los catastros, así como de estructurar el inventario en el catastro urbano y rural del cantón y utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularizaciones de tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y expropiación.

La formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural sirve para la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, y en cumplimiento de la disposición constitucional de competencias exclusivas y de las normas en el Código de Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, así como también, de las normas emitidas por el ente rector en lo referente a la formación de catastros inmobiliarios urbanos y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios y de expropiación.

En cumplimiento a lo que determinan los Arts. 139 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las Municipalidades en forma obligatoria deben realizar las actualizaciones generales de catastros prediales y de la valoración de la propiedad urbana y rural en cada bienio.

En este sentido, se ha establecido que en los últimos años las zonas urbanas y rurales del Cantón Latacunga han crecido considerablemente, incrementando el fraccionamiento de los predios y las edificaciones, por lo que es necesario regular mediante Ordenanza su actualización y su valoración, en cumplimiento con la normativa legal vigente.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LATACUNGA

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,** el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: “Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...”;
- Que,** el Art. 264 numeral 9 de la Constitución Política 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. 55 literal l) 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: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.
- Que,** el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, literales a) y b) disponen que al Concejo Municipal le corresponde:
- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
 - b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;
- Que,** el Art. 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 Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula que los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitanos y municipales son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.
- Que,** en aplicación al Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.
- Que,** en los Arts. 494 y 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.
- Que,** en el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se estipula la actualización del avalúo y del catastro, por lo tanto las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.
- Que,** en el Art. 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina al sujeto pasivo del impuesto a los predios urbanos, 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.
- Que,** en el Art. 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina al sujeto pasivo del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.
- Que,** el Art. 98 del COA, estipula el acto administrativo que es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en el ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa.

- Que,** en el Art. 5 del Código Tributario, la aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad. Generalidad, igualdad, proporcionalidad, irretroactividad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, transparencia y suficiencia recaudatoria.
- Que,** el Art. 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria.
- Que,** los Arts. 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,** la Norma Técnica del Acuerdo Ministerial 017-20 emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, de fecha 12 de mayo del 2020, determina los criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico jurídico y temático, así como la correspondiente valoración de los mismos; estos estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda;
- Que,** mediante oficio N° 2021-1717-DFM, de fecha 29 de diciembre del 2021, emitido por la Directora Financiera, se adjunta el Informe Financiero favorable de la Ordenanza *que Regula la Formación, Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales del Cantón Latacunga para El Bienio 2022-2023, por no afectar al presupuesto de la Municipalidad;*

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales, conferidas el artículo 240 de la Constitución de la Republica; artículos 7y 57 literal a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, expide:

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

CAPÍTULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

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

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

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza rige para las parroquias urbanas y rurales del cantón Latacunga.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio y son los siguientes:

- a) bienes del dominio privado, y
- b) bienes del dominio público.

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

Art. 4.- DEL CATASTRO.- Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

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

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

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

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

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

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

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

Art. 7. JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACIÓN CATASTRAL: La localización geográfica del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación 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 una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

a) **LEVANTAMIENTO PREDIAL:** Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador. Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

1. Identificación del predio;
2. Tenencia del predio,
3. Descripción física del terreno,
4. Infraestructura y servicio,
5. Uso de suelo del predio,
6. Descripción de las edificaciones.

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

Art. 8.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga de conformidad al Art. 23 del Código Tributario.

Art. 9.- 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 carecieran de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26, 27 Y 28 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios y/o posesionarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Latacunga.

Art. 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considera 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, de acuerdo a la Norma Técnica emitida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante Acuerdo Ministerial 017-20:

b) El valor de las edificaciones 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 se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

CAPITULO II

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 11.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los artículos 503, 510, 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como las demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el/la director/a Financiero/a, o quien cumpla la delegación establecida para el efecto.

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 y que se mantenga para todo el período del bienio.

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

Art. 12. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Unidad de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por 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.

Art. 13. - LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 14. - 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. 15.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Código Orgánico Tributario, Código Orgánico Administrativo y demás normativa conexas.

Art. 16.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 17. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Dirección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 18. - 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.

Art. 19.- CATASTROS Y REGISTRO 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 a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, 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. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Para el cumplimiento del inciso anterior, la Dirección de Avalúos y Catastros, emitirá los correspondientes formularios obligatorios que serán utilizados para el envío de la información correspondiente.

Art. 20.- ÉPOCA DE PAGO.- El impuesto predial urbano y rural, debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año correspondiente. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos contarán con los beneficios establecidos en el Art. 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que serán de cumplimiento obligatorio.

Art. 21.- TRIBUTOS Y TASAS ADICIONALES SOBRE LOS IMPUESTOS PEDIALES URBANOS Y RURALES.- Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano y rural se cobrará la Tasa por Servicio de Mantenimiento Catastral, cuyo valor anual es de 0.5 por ciento de una Remuneración Básica Unificada (RBU), por cada unidad predial, así también se pagará las demás tasas y contribuciones estipuladas en ordenanzas, convenios y demás normativa conexas.

CAPÍTULO III IMPUESTOS A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.- 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 Latacunga determinadas de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente.

Art. 23.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la presente Ordenanza; en caso de variación del valor de la propiedad será el Concejo Municipal mediante Ordenanza, quien aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las área urbana del cantón.

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

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la valoración individual de la propiedad urbana, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

Tabla 1. Coeficientes de corrección Frente del terreno (f1)

No.	Desde (m)	Hasta (m)	Factor
1	0	10	1.00
2	10.01	20	0.98
3	20.01	40	0.96
4	40.01	60	0.94
5	60.01	en adelante	0.88

Tabla 2. Coeficientes de corrección relación Fondo del terreno (f2)

Desde (m)	Hasta (m)	Factor
0	20	1.00
20.01	60	0.98
60.01	80	0.96
80.01	100	0.94
100.01	en adelante	0.88

Tabla 3. Coeficientes de corrección por área de terreno (f3)

No.	Desde	Hasta	Factor
1	0	160	1.20
2	160.01	250	1.15
3	250.01	500	1.10
4	500.01	1820	1.00
5	1820.01	3780	0.90
6	3780.01	5430	0.85
7	5430.01	6000	0.80
8 (*)	6000.01	0 más	0.80

Tabla 4. Coeficientes de corrección por forma (f4)

Código	Forma	Factor
0	Polígono Regular	1
1	Polígono Irregular	0.90
2	Polígono Muy Regular	0.84

Tabla 5. Coeficientes de corrección para la localización en la manzana (f5)

Código	Localización en manzana	Factor
0	Lote esquinero	1
1	Lote en cabecera	1
2	Manzanero	1
3	Lote intermedio	0.89

4	En callejón	0.88
5	Interior	0.84
6	En L	0.90
7	En T	0.90
8	En Cruz	0.87
9	Triangular	0.84

Tabla 6. Coeficientes de corrección topografía (f6)

Código	Topografía	Factor
0	A nivel	1
1	Bajo nivel	0.92
2	Sobre nivel	0.94
3	Pendiente ascendiente	0.94
4	Pendiente descendiente	0.92
5	Accidentado	0.86

Tabla 7. Coeficiente de corrección agua potable (f7)

Código	Agua Potable	Factor
0	No tiene	0.88
1	Tiene	1

Tabla 8. Coeficiente de corrección Alcantarillado fluvial Redes (f8)

Código	Alcantarillado Fluvial Redes	Factor
0	No tiene	0.88
1	Tiene	1

Tabla 9. Coeficiente de corrección Alcantarillado Sanitario Redes (f9)

Código	Alcantarillado Sanitario Redes	Factor
0	No tiene	0.88
1	Tiene	1

Tabla 10. Coeficiente de corrección Energía Eléctrica (f10)

Código	Energía Eléctrica	Factor
0	No tiene	0.88
1	Tiene	1

Tabla 11. Coeficiente de corrección de recolección de basura (f11)

Código	Recolección de basura	Factor
0	No tiene	0.93

1	Tiene	1
---	-------	---

Tabla 12. Coeficiente de corrección de aseo público (f12)

Código	Aseo Público	Factor
0	No tiene	0.93
1	Tiene	1

Tabla 13. Coeficiente de corrección de transporte público (f13)

Código	Transporte Público	Factor
0	No tiene	0.93
1	Tiene	1

Tabla 14. Coeficiente de corrección de Red de teléfono (f14)

Código	Red de teléfono	Factor
0	No tiene	0.93
1	Tiene	1

Tabla 15. Coeficiente de corrección de alumbrado público (f15)

Código	Alumbrado Público	Factor
0	No tiene	0.93
1	Tiene	1

Tabla 16. Coeficiente de corrección tipo de calzada (f17)

Código	Tipo de vía	Factor
0	No tiene	0.88
1	Tierra o lustre	0.90
2	Piedra	0.90
3	Adoquín	1
4	Hormigón Simple	1
5	Asfalto	1

Para el cálculo de la valoración individual del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$$Vs = (A) \times (Vsh) \times (f1) \times (f2) \times (f3) \times (f4) \times (f5) \times (f6) \times (f16) \times (f17)$$

$$f_{16} = \frac{(f7 + f8 + f9 + f10 + f11 + f12 + f13 + f14 + f15)}{9}$$

Donde:

Vs: Valor total del suelo;

Vsh: Valor (m²) sector homogéneo;

A: Área de terreno (m²);

f1: coeficiente de corrección Frente del terreno;

f2: Coeficientes de corrección relación Fondo del terreno;

f3: Coeficientes de corrección por área de terreno;

f4: Coeficientes de corrección por forma;

f5: Coeficientes de corrección para la localización en la manzana;

f6: Coeficientes de corrección topografía;

f7: Coeficiente de corrección agua potable;

f8: Coeficiente de corrección Alcantarillado fluvial Redes;

f9: Coeficiente de corrección Alcantarillado Sanitario Redes;

f10: Coeficiente de corrección Energía Eléctrica;

f11: Coeficiente de corrección de recolección de basura;

f12: Coeficiente de corrección de aseo público;

f13: Coeficiente de corrección de transporte público;

f14: Coeficiente de red de telefonía;

f15: Coeficiente alumbrado público;

f16: Producto de coeficientes servicios básicos;

f17: Coeficiente de corrección tipo de calzada;

CAPÍTULO IV VALOR DE EDIFICACIONES

Art. 24.- AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA.- La valoración de las edificaciones con carácter permanente será realizada a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados; y, calculada sobre el método de reposición, mediante la siguiente fórmula:

$$V_E = (Ac) \times (\sum Pu) \times \left(\frac{\sum Fu}{n} \right) \times (Fa) \times \left(\frac{Fd + fco}{2} \right)$$

Donde:

V_E: Valor total de la edificación;

Ac: Área de la construcción en m²;

∑PU: Sumatoria del precio unitario base de la edificación en m² en función del catálogo de materiales constructivos;

∑FU: Sumatoria de los coeficientes de modificación de acuerdo al uso de la edificación;

n: número de usos de suelo asignados a cada piso constructivo;

Fd: Coeficiente de modificación de acuerdo a la depreciación (edad de la construcción y vida útil del material predominante de la construcción –por el método de H. Roos);

Fco: Coeficiente de depreciación por estado de conservación;

Fa: Coeficiente factor acabados.

CATÁLOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS.- Para el avalúo de las edificaciones en zona urbana, se efectuará de conformidad con el siguiente catálogo de valores de materiales:

Tabla 17.

CARACTERÍSTICAS	MATERIALES	VALOR (\$)
Cimientos	Vigas	7.77
	Losas	17.63
	No tiene	0.00
	Piedra	3.50
	Hormigón ciclópeo	4.99
	Zapatas	8.44
Cadenas	No tiene	0.00
	Madera	2.45
	Hormigón armado	8.29
Columnas	No tiene	0.00
	Madera	3.17
	Hierro	6.46
	Autoportante	2.68
	Cerchas	11.75
	Hormigón armado	10.40
	Acero (hierro cercha, metálica)	0.00
Vigas	No tiene	0.00
	Madera	1.63
	Hierro	4.25
	Cerchas	8.92
	Hormigón armado	15.58
Entrepiso	No tiene	0.00
	Madera	7.30
	Hierro	12.72
	Hormigón armado	35.44
Paredes	No tiene	0.00
	Adobe	9.64
	Tapial	12.19
	Bahareque	13.12
	Ladrillo	12.49

	Bloque	12.06
	Madera	20.88
	Piedra pómez	15.02
	Paneles fibrocemento	13.99
	Prefabricado h.	16.46
Cubierta	No tiene	0.00
	Madera rustica	3.97
	Madera tratada	10.37
	Hierro	10.68
	Cerchas	13.40
	Hormigón armado	32.70
Escalera	No tiene	0.00
	Madera	1.16
	Hierro	2.32
	Hormigón armado	3.48
Pisos	No tiene	0.00
	Cemento	11.77
	Piedra / ladrillo	17.05
	Media duela	11.14
	Parquet vinil	23.40
	Piso flotante	23.38
	Duela - tabla	33.64
	Baldosa	18.38
	Cerámica	15.70
	Porcelanato	30.87
	Marmeton	24.06
	Marmol	33.96
	Puertas exteriores	No tiene
Madera rustica		0.72
Madera tamborada		1.78
Madera fina		2.36
Hierro		1.49
Enrollable metálica		1.50
Aluminio vidrio		2.69
Puertas interiores	No tiene	0.00
	Madera rustica	1.74
	Madera tamborada	5.40
	Madera fina	6.27
	Hierro	2.98
	Aluminio	7.81
Ventanas	No tiene	0.00
	Madera	3.98
	Hierro	4.32
	Aluminio	13.11

Vidrios	No tiene	0.00
	Claros	1.24
	Obscuros	1.54
	Otros	2.78
Protec. Ventanas	No tiene	0.00
	Madera	1.78
	Hierro	3.56
	Aluminio	4.98
	Enrollable metálica	2.99
Enlucidos	No tiene	0.00
	Arena cemento	11.07
Tumbados	No tiene	0.00
	Fibra mineral	11.16
	Aglomerado cartón	5.36
	Triplex	6.42
	Madera rústica	5.00
	Madera tratada	17.48
	Media duela	12.16
	Duela tabla	14.59
	Bahareque	3.39
	Arena cemento	4.24
Cubierta	No tiene	0.00
	Paja hoja	6.89
	Zinc	9.10
	Teja común / cemento	21.41
	Teja vidriada	29.63
	Fibro cemento	17.65
	Galvalume / acero	31.07
	Metálico / acústico	34.18
	Still panel	31.07
	Domos	24.85
	Hormigón armado	21.11
	Chova	5.17
Piezas sanitarias	No tiene	0.00
	Económico	2.16
	Medio	4.31
	De lujo	6.47
Cocina	No tiene	0.00
	Económica	1.75
	Normal	7.21
	Lujosa	14.43
Closets	Madera rustica	4.20
	Madera tamborada	8.41
	Madera fina	24.69
	No tiene	0.00
Pintura	No tiene	0.00

	Artesanal	2.34
	Barniz	4.59
	Aceites	5.06
	Caucho	5.53
	Esmalte	9.53
Fachada	No tiene	0.00
	Vidrio	32.07
	Cerámica	23.55
	Grafiado	7.83
	Mármol	40.75
Energía eléctrica	No tiene	0.00
	Vista	3.85
	Empotrada	7.70
	Mixta	5.77
Sanitarias	No tiene	0.00
	Vista	2.66
	Empotrada	7.37
	Mixta	5.01
	Fosa séptica	2.11
	Letrina	4.23
	Baño común	12.68
Especiales	No tiene	0.00
	Ascensor	21.53
	Aire acondicionado	13.33
Sist. Contra incendio	No tiene	0.00
	Si tiene	16.77

a) Coeficientes de modificación de las edificaciones:

Tabla 18. Coeficientes por uso de edificación

Código	Grupo	Uso	Factor
1	PRODUCCIÓN	Industrial	1.15
2		Artesanal	1.15
3		Agropecuario	1.00
4	INTERCAMBIO	Comercial	1.10
5		Transporte	1.10
6		Comunicaciones	1.20
7	CONSUMO	Residencial	1.00
8		Salubridad	0.95
9		Recreacional	1.10
10		Educacional	0.95
11		Culto	0.95
12	GESTIÓN	Instituciones Públicas	1.00
13		Instituciones Privadas	1.00

Tabla 18. Coeficientes de modificación por acabados

No.	Acabado	Desde	Hasta	Factor
1	No tiene	-	-	1
2	Básico	0,01	63.07	1
3	Económico	63.08	112.24	1
4	Bueno	112.25	150.61	1
5	Lujo	150.62	208.82	1

Tabla 19. Coeficiente de modificación por estado de conservación de la construcción

N°	Estado	Factor
1	Muy bueno	1.00
2	Bueno	0.97
3	Regular	0.82
4	Malo	0.27
5	Obsoleto	0,1

b) Factor de modificación por depreciación de la construcción

$$D = 1 - \frac{\frac{E}{Vt} + \left(\frac{E}{Vt}\right)^2}{2}$$

Donde:

D: Depreciación

E: Edad de la construcción

Vt: Vida útil de los materiales más importantes utilizados en la estructura, paredes y cubierta (fed)

$$fed = \Sigma \frac{Dcol + Dpa + Dcub}{3}$$

Dcol: Depreciación de columnas

Dpa: Depreciación de paredes

Dcub: Depreciación de cubierta

Donde:

Fd = Factor de depreciación

Ac = Año de construcción

Vt = Tiempo de vida útil

Art. 25. -DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para la liquidación del impuesto predial urbano correspondiente a cada unidad predial, se aplicará el porcentaje, de acuerdo al rango de valores de los predios para cada año del bienio.

Los porcentajes determinados se encuentran enmarcados dentro de los rangos establecidos en el artículo 504 del COOTAD, con las exenciones señaladas en los artículos 509 y 510 de la misma norma, los cuales no podrán

ser menores al cero punto veinticinco por mil (0,25%), ni mayores al cinco por mil (5%). Mismo que se describen en la siguiente tabla:

Tabla 20. Tabla de aplicación del impuesto predial urbano mínimo

Rango	AVALÚOS (\$)		Tarifa
	Desde	Hasta	
1	0,01	25 (RBU)	Exonerado
2	25(RBU),01	70.000,00	0.43 por mil
3	70.000,01	150.000,00	0.55 por mil
4	150.000,01	500.000,00	0.65 por mil
5	500.000,01	1250.000,00	0.70 por mil
6	1250.000,01	3.000.000,00	1.00 por mil
7	3.000.000,01	En adelante	1.50 por mil

Art. 26. – IMPUESTO ADICIONAL A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

Este impuesto deberá haber 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 deberá haber transcurrido un año desde la respectiva notificación. Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 27. - IMPUESTO ADICIONAL A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN ZONAS URBANIZADAS.- El recargo del dos por mil (2%) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

Art. 28. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 29. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 30.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Latacunga.

Art. 31.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial;
2. Tenencia;
3. Descripción del terreno;
4. Infraestructura y servicios;
5. Uso y calidad del suelo;
6. Descripción de las edificaciones;
7. Gastos e Inversiones.

Art. 32.- EL VALOR DEL SUELO RURAL.- Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a) Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificada en agregaciones:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares

de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).

b) Predios con uso alternativo al agrario. - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario.

Art. 33.- AVALÚO MASIVO DE LOS PREDIOS.- Se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \sum ((1 \times P_1 \times IPC) + (S_2 \times P_2 \times IPC) + \dots + (S_n \times P_n \times IPC))$$

Dónde:

A_m : Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD) $S_{1...n}$: Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

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

IPC: índice de precio al consumidor

Art. 34.- FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO. - Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

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

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

Clase de Pendiente	Porcentaje Pendiente	Descripción	Factor
1	0 – 5	Plana	1,00
2	5 – 10	Suave	1,00
3	10 – 20	Media	0,95
4	20 – 35	Fuerte	0,80
5	35 – 45	Muy fuerte	0,75

6	45 – 70	Escarpada	0,60
7	> 70	Abrupta	0,50

Tabla 21. Coeficientes aplicados a subpredios según la pendiente**Fórmula de aplicación de factor pendiente:**

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

Dónde:

FP: Factor de Pendiente del Predio

 A_{1-n} : Área de Intersección fp_{1-n} : Factor pendiente del área de intersección A_t : Área Total**Tabla 22.** Factores aplicados a subpredios según la edad:

Descripción	Factor
Plena producción	1
En desarrollo	0,85
Fin de producción	0,85
No aplica	1

Tabla 23. Factores según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden.

Clases	Descripción	Factores
1	Muy alta	1,20
2	Alta	1,10
3	Moderada	0,95
4	Regular	0,80
5	Baja	0,70
6	Muy baja	0,60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

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

Dónde:

FA: Factor de Accesibilidad del Predio

 A_1 : Área de Intersección fp : Factor Accesibilidad A_t Área Total**Tabla 24.** Coeficientes según la titularidad

No.	Título	Factor
-----	--------	--------

1	Con titulo	1
2	Sin titulo	0,95
3	S/I	1

Tabla 25. Coeficientes según la diversificación

No.	Calificación	Cantón	Aplicación De Factor
1	Mérito	2,00	De acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
2	Normal	1,00	
3	Demérito	0,50	

CAPÍTULO VI

VALOR DE LAS EDIFICACIONES Y DE REPOSICIÓN ZONA RURAL

Art. 35.- EDIFICACIONES TERMINADAS.- Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²).

Tabla 26. Costo de materiales

Código	Descripción	Código Algoritmo	Unidad	Precio Unitario
101	Agua	Cu Agua	m3	0,1
103	Cemento	Cu cemento	Kg	0,13
104	Ripio Minado	Cu ripio	m3	9
105	Polvo de piedra	Cu Ppiedra	m3	9
111	Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm ²	Cu acero	Kg	1,1
125	Piedra Molón	Cu Piedra bola	m3	13,5
132	Clavos	Cu clavos	Kg	2
142	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	Cu pared de hormigón	m2	16
148	Columna, viga de madera rustica	Cu columna de madera	M	4,5
149	Columna de caña guadua	Cu caña guadua	M	1,5
152	Pared de madera	Cu madera	m2	8

Código	Descripción	Código Algoritmo	Unidad	Precio Unitario
	rustica			
154	Mampara de Aluminio y Vidrio	Cu mampara aluminio vidrio	m2	100
155	Zinc	Cu Zinc	m2	2,45
156	Galvalumen	Cu galvalumen	m2	13,4
157	Steel Panel	Cu steel panel	m2	4,83
158	Adobe común	Cu adobe	U	0,6
159	Tapial e=0.40 incl encofrado	Cu tapial	m2	9
161	Arena Fina	Cu arena	m3	9
163	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	Cu bloque	U	0,27
165	Eternit	Cu eternit	m2	7,5
166	Ardex	Cu ardex	m2	3,64
167	Duratecho	Cu duratecho	m2	6,65
170	Palma incluye alambre de amarre	Cu Palma	m2	6
171	Paja incluye alambre de amarre	Cu Paja	m2	5
172	Plastico Reforzado	Cu plastico reforzado	m2	3,2
173	Policarbonato	Cu Policarbonato	m2	10
176	Bahareque	Cu bahareque	m2	4
177	Latilla de caña	Cu latilla	m2	2,2
196	Correa tipo G200x50x15x3mm	Cu Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1,29
209	Alfajia	Cu alfajia	m	1,15
211	Correa tipo G150x50x15x3mm	Cu Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1,29
213	Correa tipo G100x50x3mm	Cu Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1,29
214	Teja Lojana o Cuencana	Cu teja	U	0,49
215	Tira eucalipto	Cu tira madera	U	0,75
216	Tirafondo	Cu tirafondo	U	0,13
240	Ladrillo Jaboncillo	Cu ladrillo	U	0,35
252	Perfil Aluminio tipo O,4x4"x 3mm x 6,00 m"	Cu aluminio	m	41,5
249	Geomembrana HDPE 1000	Cu membrana	m2	4,94

Tabla 27. Mano de Obra

Código	Trabajador	Jornal real
1000	Peón	3.62
1004	Ay. de fierro	3.62
1005	Ay. de carpintero	3.62
1011	Albañil	3.66
1014	Fierro	3.66
1023	Maestro de obra	3.86
1024	Chofer tipo D	5.31
1028	Carpintero	3.66
1037	Ay. De soldador	3.62
1038	Operador de Retroexcavadora	4.06
1051	Maestro estructura especializado	4.06
1056	Maestro Soldador	4.06
1057	Maestro Aluminero	4.06
1058	Ay. Aluminero	3.62
1062	Ay. Especializado	3.62
1065	Instalador de perfilaría aluminio	3.62
Como lo recomienda la Contraloría General del Estado		

Tabla 28. Equipo y Maquinaria

Código	Descripción	Costo/hora
2000	Herramienta menor	0,5
2001	Compactador mecánico	5
2002	Volqueta 12 m3	25
2003	Concretera 1 Saco	5
2006	Vibrador	4
2010	Andamios	2
2013	Retroexcavadora	25
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	2
2055	Taladro Peq,	1,5
2058	Camión Grua	20

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

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

Donde:

V_r : Valor actualizado de la construcción

P_e : Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_d : Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

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

$$V_a = V_r \times S_c$$

$$V_d = V_a \times IPC \times f_t$$

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

Dónde:

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

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

S_c : Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

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

IPC: índice de precio al consumidor

f_t : Factor total

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

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

f_u : Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

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

Tabla 29. Costo Indirecto de acabados (CI)

Código	Acabado	Valor (CI)
1	Tradicional – básico	0.10
2	Económico	0.15
3	Bueno	0.20
4	Lujo	0.25

Tabla 30. Materiales predominantes de la estructura

Código	Descripción	Básico	Económico	Bueno	Lujo
1	Hormigón Armado	89,40	93,46	97,52	101,59
2	Acero	90,72	94,85	98,97	103,10
3	Aluminio	106,12	110,95	115,77	120,59
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	69,06	72,20	75,34	78,48
5	Paredes Soportantes	38,91	40,68	42,45	44,22
9	Otro	19,46	20,34	21,23	22,11
10	Madera 2	22,17	23,18	24,19	25,20

Tabla 31. Materiales predominantes de la pared

Código	Descripción	Básico	Económico	Bueno	Lujo
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	49,74	52,00	54,26	56,52
2	Ladrillo o Bloque	22,00	23,00	24,00	25,00
3	Piedra	37,72	39,43	41,15	42,86
4	Madera	13,87	14,50	15,13	15,76
5	Metal	28,66	29,97	31,27	32,57
6	Adobe o Tapia	30,49	31,88	33,27	34,65
7	Bahareque – cana revestida	13,87	14,50	15,13	15,76
8	Caña	13,87	14,50	15,13	15,76
9	Aluminio o Vidrio	166,96	174,55	182,14	189,72
10	Plástico o Lona	7,71	8,06	8,41	8,76
99	Otro	3,85	4,03	4,20	4,38

Tabla 32. Materiales predominantes de la cubierta

Código	Descripción	Básico	Económico	Bueno	Lujo
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	56,78	59,37	61,95	64,53

Código	Descripción	Básico	Económico	Bueno	Lujo
2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,78	23,81	24,85	25,88
3	Teja	22,78	23,81	24,85	25,88
4	Zinc	14,75	15,42	16,10	16,77
5	Otros Metales	86,16	90,08	94,00	97,91
6	Palma, Paja	19,88	20,78	21,69	22,59
7	Plástico, policarbonato y similares	17,92	18,73	19,55	20,36
9	Otro	7,38	7,71	8,05	8,38

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

Tabla 33. Coeficiente de acabados

Código	Acabado	Factor
1	Factor acabado básico-tradicional	0.19
2	Factor acabado económico	0.35
3	Factor acabado bueno	0.46
4	Factor acabado lujo	0.55

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

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

Dónde:

f_d : Factor depreciación

E : Edad de la estructura

V_t : Vida útil del material predominante de la estructura

C_h : Factor de estado de conservación de la estructura

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

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

Tabla 34. Coeficientes de estado de conservación de construcción

Código	Categoría	Factor
1	Malo	0,474
2	Regular	0,819
3	Bueno	1,00

Tabla 35. Vida útil (años)

Código	Estructura	Rango*		Cantonal
		Máximo	Mínimo	
1	Hormigón armado	100	60	80
2	Acero	100	60	80
3	Aluminio	80	40	60
4	Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	25	15	20
5	Paredes soportantes	60	40	50
6	Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	60	40	50
9	Otro	50	30	40

Tabla 36. Factores de uso

Código	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1,000
1	Bodega/almacenamiento	0,950
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,900
4	Salas de pos cosecha	0,900
5	Administración	0,975
6	Industria	0,900
7	Artesanía, mecánica	0,950
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,900
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,950
15	Deportes y recreación	0,950
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,950

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

Tabla 37. Valores en USD\$ por m2 de mejoras

MEJORAS	Hormigón	Ladrillo Bloque	Piedra	Madera	Metal	Adobe Tapia	Banareque caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
Establo ganado mayor	60.98	60.98	68.13	51.74	61.59	34.29	26.74	16.66	-	-	-	-	15.00
Establo ganado medio o menor	60.98	60.98	68.13	51.74	61.59	34.29	26.74	16.66	-	-	-	-	15.00
Sala de ordeño	60.98	60.98	68.13	51.74	61.59	34.29	26.74	16.66	-	-	-	-	15.00
Galpón avícola	60.98	60.98	68.13	51.74	61.59	34.29	26.74	16.66	-	-	-	-	15.00
Piscinas (camarón/piscícola)	11.08	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Estanque o reservorio	23.01	-	-	-	-	-	-	-	23.01	-	-	-	-
Invernaderos	-	-	-	-	-	-	-	-	6.11	7.63	5.50	4.58	3.50
Tendales	35.38	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

ART. 36.- DETERMINACIÓN DE LA CUANTÍA EN LA TRANSFERENCIA DE DOMINIO.-

En toda transferencia de dominio referente a predios rurales, se establecerá para fijación de cuantía en el formulario respectivo, el valor más alto de entre: el valor real de la transacción, del crédito hipotecario o de remate, de la escritura madre o del avalúo constante en el catastro vigente, en caso de fraccionamiento por herencia o venta de acciones y derechos u otra forma de transferencia se tomará la parte proporcional del avalúo.

CAPÍTULO VII

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO

Art. 37.- BANDA IMPOSITIVA. - Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3x1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

ART. 38.- VALOR IMPONIBLE. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

ART. 39.- 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.

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

ART. 40.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose una tabla progresiva ascendente que va desde el 0.40 a 0.70 (cero puntos cuarenta hasta el cero punto setenta por mil), aplicando una alícuota al avalúo total, de acuerdo a la siguiente tabla:

Tabla 38. Aplicación del impuesto predial rustico

Rango	Avalúos	Fracción Básica	Tarifa
-------	---------	-----------------	--------

	Desde	Hasta		
1	0,00	15 RBU	0	Exonerado
2	15,01 RBU	70.000,00	2,48	0.40 por mil
3	70.000,01	150.000,00	28,11	0.42 por mil
4	150.000,01	500.000,00	61,71	0.50 por mil
5	500.000,01	1.250.000,00	236,71	0.55 por mil
6	1.250.000,01	3.000.000,00	649,21	0.60 por mil
7	3.000.000,01	6.000.000,00	1699,21	0.65 por mil
8	6.000.000,01	En adelante	3649,21	0.70 por mil

CAPÍTULO VIII BENEFICIOS TRIBUTARIOS

Art. 41.- EXENCIONES A LOS PREDIOS URBANOS.- Se encuentran exentos del impuesto predial urbano de acuerdo a los artículos 509 y 510 del COOTAD y demás normativa conexas.

Art. 42.- EXENCIONES A LOS PREDIOS RURALES.- Se encuentran exentos del impuesto predial rústico de la forma establecida en el artículo 520 del COOTAD y demás normativa conexas.

Art. 43.- DEDUCCIONES AL IMPUESTO PREDIAL RÚSTICO. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

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

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

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

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

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

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

Art. 44.- EXENCIONES TEMPORALES DE LOS PREDIOS URBANOS. - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

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

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

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

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

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

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

CAPITULO IX DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 45.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - El Director Financiero a través de la Unidad de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga procederá a emitir los títulos de crédito respectivos con base al catastro predial remitido por la Dirección de Avalúos y Catastros. Este proceso deberá concluir máximo hasta el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación, conforme al artículo 150 del Código Orgánico Tributario.

Art. 46.- RECAUDACIÓN TRIBUTARIA. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán efectuados desde el primer día laborable del mes de enero de cada año. El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

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

Art. 47.- INTERÉS DE MORA. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Art. 48.- COACTIVA. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el tributo más intereses, multas y recargos que se graben legalmente al mismo.

DISPOSICIÓN GENERAL

ÚNICA.- Déjese sin efecto toda disposición de menor o igual jerarquía que se contraponga a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal del cantón Latacunga y posterior sanción por el ejecutivo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Latacunga a los 30 días del mes de diciembre del 2021.



Firmado electrónicamente por:
**BYRON MAURICIO
CARDENAS CERDA**

Dr. Byron Cárdenas Cerda
ALCALDE DEL CANTÓN LATACUNGA



Firmado electrónicamente por:
**VICENTE JAVIER
PENAHERRERA
CORONEL**

Dr. Javier Peñaherrera Coronel
SECRETARIO GENERAL

El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga, CERTIFICA, que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LATACUNGA PARA EL BIENIO 2022-2023**, fue discutida y aprobada por la Cámara Edilicia en primer debate en sesión extraordinaria el 17 de diciembre de 2021 y en segundo y definitivo debate en sesión extraordinaria el 30 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**VICENTE JAVIER
PENAHERRERA
CORONEL**

Dr. Javier Peñaherrera Coronel
SECRETARIO GENERAL

La Secretaria General del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga. Aprobada que ha sido la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LATACUNGA PARA EL BIENIO 2022-2023**, de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remite el presente cuerpo normativo al señor Alcalde del cantón Latacunga a efecto que sancione o la observe.- Cúmplase.- Latacunga.- 30 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**VICENTE JAVIER
PENAHERRERA
CORONEL**

Dr. Javier Peñaherrera Coronel
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN LATACUNGA.- De conformidad con lo prescrito en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización sanciono la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LATACUNGA PARA EL BIENIO 2022-2023**, para su promulgación.- Notifíquese.- Latacunga, 30 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**BYRON MAURICIO
CARDENAS CERDA**

Dr. Byron Cárdenas Cerda
ALCALDE DEL CANTÓN LATACUNGA

CERTIFICACIÓN.- El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga certifica que el señor Alcalde del cantón Latacunga, sancionó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LATACUNGA PARA EL BIENIO 2022-2023**, en la fecha señalada.- Certifico.- Latacunga. 30 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**VICENTE JAVIER
PENAHERRERA
CORONEL**

Dr. Javier Peñaherrera Coronel
SECRETARIO GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS
URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023.
NRO. 20-2021**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren

regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2022-2023**.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

CONSIDERANDO:

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

Que, en este Estado social 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. 84 de la CRE establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para*

garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades". Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

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

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

Que, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1.

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

Que, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. *El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal*, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

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

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

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

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

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

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

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

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

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

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

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional*;

Que, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las*

responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, el numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.* La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

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

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

Que, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

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

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

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

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todos los sectores rurales y la cabecera cantonal con sus sectores urbanos, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Pedro Vicente Maldonado**

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

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

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

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

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

g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

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

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

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

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

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

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

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

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

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)¹, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

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

Es imperante la coordinación de los datos de un predio ya sea este urbano o rural, para que sean básicamente idénticos en el Registro de la Propiedad y en el catastro Municipal y el mismo pueda ser identificado tanto por el usuario, como por el generador de la información; para lo cual es primordial que para crear esta identidad catastral, sea llevada de la siguiente manera:

1. Certificado de actualización catastral emitido por el GAD Municipal antes de todo tipo de inscripción en el Registro de la Propiedad.
2. Emisión del Informe de transferencias de dominio realizado por el Registro de la Propiedad por la vía que el GAD Municipal lo disponga, que deberá ser entregado en los 10 días de cada mes vencido.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

- a) **El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;

- b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición**, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 10.- NOTIFICACIÓN.- La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

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

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

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

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

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

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

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, **la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** al que

corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación**.

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

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

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

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

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

Art. 21.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual **desde el primero de**

enero del año al que corresponden los impuestos **hasta la fecha del pago**, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

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

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

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

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

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

1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

- a. Valor del suelo;
- b. Valor de las edificaciones; y,
- c. Valor de reposición.

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

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón. ²

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PEDRO VICENTE MALDONADO											
SECTOR		ENERGIA ELÉCTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFÓNICA	RECOLECCIÓN BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PÚBLICO	TOTAL
1	COBERTUTA	100%	100%	100%	100%	99%	100%	100%	67%	99%	96%
	DEFICIT	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	33%	1%	4%
2	COBERTUTA	100%	99%	68%	100%	72%	92%	93%	27%	91%	82%
	DEFICIT	0%	1%	32%	0%	28%	8%	7%	73%	9%	18%
3	COBERTUTA	100%	99%	94%	100%	56%	54%	56%	4%	93%	73%
	DEFICIT	0%	1%	6%	0%	44%	46%	44%	96%	7%	27%
4	COBERTUTA	100%	100%	3%	100%	51%	19%	39%	0%	89%	56%
	DEFICIT	0%	0%	97%	0%	49%	81%	61%	100%	11%	44%
5	COBERTUTA	76%	53%	18%	100%	2%	8%	44%	0%	14%	35%
	DEFICIT	24%	47%	82%	0%	98%	92%	56%	100%	86%	65%
6	COBERTUTA	12%	5%	0%	100%	5%	0%	2%	0%	1%	14%
	DEFICIT	88%	95%	100%	0%	95%	100%	98%	100%	99%	86%
7	COBERTUTA	0%	0%	0%	96%	9%	0%	1%	0%	0%	12%
	DEFICIT	100%	100%	100%	4%	91%	100%	99%	100%	100%	88%

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

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2022-2023
AREA URBANA DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

PEDRO VICENTE MALDONADO	
Sector homogéneo	Valor base m2
1	\$200
2	\$170
3	\$130
4	\$100
5	\$70
6	\$50
7	\$40
URBANIZACIONES	
Sector homogéneo	Valor base m2
8	\$28
SAN VICENTE DE ANDOAS	
Sector homogéneo	Valor base m2
1	\$36
2	\$20
CÉLICA	
Sector homogéneo	Valor base m2
1	\$36
2	\$20
3	\$10

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m2, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y

- escarpado;
- b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

DESCRIPCION	COEFICIENTE
OCUPACION	
No edificado	1.0000
En construcción	1.0000
Edificado	1.0000
CARACTERISTICAS DEL SUELO	
Seco	1.0000
Inundable	0.9800
Cenagoso	0.9300
Húmedo	0.9500
TOPOGRAFIA	
A nivel	1.0000
Bajo nivel	0.9300
Sobre nivel	0.9300
Accidentado	0.9800
Escarpado Hacia Arriba	0.9500
Escarpado Hacia Abajo	0.9500
LOCALIZACION	
Esquinero	1.0000
Intermedio	0.9900
Interior	0.9500
En cabecera	1.0000
En pasaje	0.9700
Manzanero	1.0000
FORMA	
Regular	1.0000
Irregular	0.9700

Muy Irregular	0.9400
FACTOR SUPERFICIE	
1-50	1.0000
50-250	0.9900
250-500	0.9800
500-1000	0.9700
1000-2500	0.9600
2500-5000	0.9500
5000	0.9400

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

Fórmulas para el cálculo del precio del valor del suelo urbano:

Fórmula para el cálculo del valor individual del predio:

Vi = S X Vm2 X Fa	
Vi =	Valor Individual del Terreno
S =	Superficie
Vm2 =	Valor del Metro Cuadrado del Terreno
Fa =	Factor de Afectación

Fórmula para el cálculo del factor de afectación:

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

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

CoGeo = CoFF X CoSup X CoLoc X CoFor	
CoGeo =	Coefficientes Geométricos
CoFF =	Coefficiente Frente Fondo
CoSup =	Coefficiente Superficie

CoLoc =	Coeficiente Localización en la Manzana
CoFor =	Coeficiente Forma

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

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

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m² de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de*

seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
01	CARACTERÍSTICAS GENERALES	0.0000	030126	Duela	0.1553	030832	Aluminio	0.6902
0105	Número de Pisos	1.0000	030127	Tablón / Gres	0.2157	030833	Enrollable	0.8628
010501	1 Piso	18.2414	030128	Tabla	0.0863	030846	Hierro-Ma	0.3451
010502	Más de 1 piso	16.4065	030129	Azulejo	0.0863	030847	Madera M	0.1726
02	ESTRUCTURA	0.0000	0302	Rev. Interior	0.0000	0309	Cubre Ver	0.0000
0201	Columnas	0.0000	030201	No Tiene	0.0000	030901	No Tiene	0.0000
020101	No Tiene	0.0000	030208	Madera Común	0.1208	030906	Hierro	0.3020
020102	Hormigón Armado	2.8040	030209	Caña	0.1035	030908	Madera Cd	0.2157
020105	Pilotes	1.0353	030210	Madera Fina	0.3106	030909	Caña	0.0863
020106	Hierro	1.2941	030217	Arena-Cemento	0.0431	030910	Madera Fi	0.2588
020108	Madera Común	0.5177	030218	Tierra	0.0345	030932	Aluminio	0.3089
020109	Caña	0.6471	030219	Mármol	0.1898	030933	Enrollable	0.6471
020110	Madera Fina	0.6906	030220	Marmetón	0.1510	030947	Madera M	0.1294
020111	Bloque	0.6816	030221	Marmolina	0.0194	0310	Closets	0.0000
020112	Ladrillo	0.6730	030222	Baldosa Cemento	0.1035	031001	No Tiene	0.0000
020113	Piedra	0.7765	030223	Baldosa Cerámica	0.1035	031008	Madera Cd	0.4745
020114	Adobe	0.5608	030230	Grafiado	0.0539	031010	Madera Fi	0.6902
020115	Tapial	0.3882	030231	Champeado	0.0561	031032	Aluminio	1.0784
0202	Vigas y Cadenas	0.0000	0303	Rev. Exterior	0.0000	04	INSTALAC	0.0000
020201	No Tiene	0.0000	030301	No Tiene	0.0000	0401	Sanitarias	0.0000
020202	Hormigón Armado	2.8040	030317	Arena-Cemento	0.0863	040101	No Tiene	0.0000
020206	Hierro	1.2941	030318	Tierra	0.0431	040148	Pozo Cieg	0.3020
020208	Madera Común	0.5177	030319	Mármol	0.1898	040149	Canalizaci	0.2243
020209	Caña	0.6471	030320	Marmetón	0.1510	040150	Canalizaci	0.2243
020210	Madera Fina	0.6902	030321	Marmolina	0.0194	040151	Canalizaci	0.2071
0203	Entre Pisos	0.0000	030322	Baldosa Cemento	0.1366	0402	Baños	0.0000
020301	No Tiene	0.0000	030323	Baldosa Cerámica	0.1208	040201	No Tiene	0.0000
020302	Hormigón Armado	2.8040	030330	Grafiado	0.5390	040252	Letrina	0.3882
020306	Hierro	1.2941	030331	Champeado	0.0561	040253	Baño Com	0.6902
020308	Madera Común	0.7765	0304	Rev. Escalera	0.0000	040254	Medio Bañ	0.8628
020309	Caña	0.6471	030401	No Tiene	0.0000	040255	Un Baño	1.2941
020310	Madera Fina	1.0784	030408	Madera Común	0.1318	040256	Dos Baños	2.5883
020363	Madera y Ladrillo	0.8196	030409	Caña	0.1035	040257	Tres Baños	3.8824
020364	Bóveda de Ladrillo	0.6471	030410	Madera Fina	0.3993	040258	Cuatro Bañ	5.1765
020365	Bóveda de Piedra	0.7333	030417	Arena-Cemento	0.0431	040259	+ de 4 Bañ	6.4707
0204	Paredes	0.0000	030419	Mármol	0.1898	0403	Eléctricas	0.0000
020401	No Tiene	0.0000	030420	Marmetón	0.1510	040301	No Tiene	0.0000
020402	Hormigón Armado	2.8040	030421	Marmolina	0.0194	040360	Alambre E	1.2941
020408	Madera Común	0.5177	030422	Baldosa Cemento	0.1366	040361	Tubería Ex	0.2157
020409	Caña	0.0690	030423	Baldosa Cerámica	0.1208	040362	Empotrad	1.7255
020410	Madera Fina	0.6902	030430	Grafiado	0.0539	05	OTRAS INV	0.0000
020411	Bloque	0.1726	030431	Champeado	0.0561	0501	Sauna / Tu	0.0000
020412	Ladrillo	0.1812	0305	Tumbados	0.0000	050101	2 Persona	0.0000
020413	Piedra	0.5780	030501	No Tiene	0.0000	050102	4 Persona	0.0000
020414	Adobe	0.3451	030508	Madera Común	0.1208	050103	6 Persona	0.0000
020415	Tapial	0.2588	030509	Caña	0.1035	050104	10 Persona	0.0000
020416	Bahareque	0.2157	030510	Madera Fina	0.3106	0502	Ascensor	0.0000
020434	Fibro Cemento	0.1380	030517	Arena-Cemento	0.0431	050201	2 Persona	0.0000
0205	Escalera	0.0000	030530	Grafiado	0.0539	050202	4 Persona	0.0000
020501	No Tiene	0.0000	030531	Champeado	0.0561	050203	6 Persona	0.0000
020502	Hormigón Armado	2.8040	030534	Fibro Cemento	0.0690	050204	10 Persona	0.0000
020503	Hormigón Ciclopeo	1.2941	030535	Fibra Sintética	0.0776	0503	Escalera E	0.0000
020504	Hormigón Simple	1.0784	030536	Estucado	0.1035	050301	30 Peldañ	0.0000
020506	Hierro	0.8196	0306	Cubierta	0.0000	050302	50 Peldañ	0.0000
020508	Madera Común	0.7333	030601	No Tiene	0.0000	0504	Aire Acon	0.0000
020509	Caña	0.6471	030617	Arena-Cemento	0.0431	050401	1-5 Salidas	0.0000
020510	Madera Fina	1.0784	030634	Fibro Cemento	0.0949	050402	6-10 Salidas	0.0000
020512	Ladrillo	0.8196	030637	Teja Común	0.2157	050403	10 o más S	0.0000
020513	Piedra	0.9059	030638	Teja Vidriada	0.2588	0505	Sist. De Re	0.0000
0206	Cubierta	0.0000	030639	Zinc	0.0863	050501	Max. Seg.	0.0000
020601	No Tiene	0.0000	030640	Polietileno	0.2157	050502	Min. Seg.	0.0000
020602	Hormigón Armado	2.8040	030641	Domos / Traslúcido	0.2588	0506	Piscinas	0.0000
020606	Hierro	0.9059	030642	Ruberoy	0.1984	050601	Temperad	0.0000
020607	Estereoestructura	1.1647	030643	Paja-Hojas	0.1294	050602	Fría	166.6000
020608	Madera Común	0.7765	030644	Cady	0.0776	0507	Cerramier	0.0000
020609	Caña	0.4745	030645	Tejuelo	0.1122	050701	Bloque	30.0000
020610	Madera Fina	1.0784	030668	Duratecho	0.0000	050702	Adobe/Ta	15.0000
03	ACABADOS	0.0000	0307	Puertas	0.0000	050703	Malla	14.0000
0301	Rev. de Pisos	0.0000	030701	No Tiene	0.0000	050704	Piedra	35.0000
030101	No Tiene	0.0000	030708	Madera Común	0.5651	050705	Ladrillo	22.0000
030108	Madera Común	0.1208	030709	Caña	0.3020	0508	Vías y Carr	0.0000
030109	Caña	0.0463	030710	Madera Fina	2.1569	050801	Piedra	100.0000
030110	Madera Fina	0.3106	030732	Aluminio	0.7765	050802	Asfalto	200.0000
030117	Arena-Cemento	0.0431	030733	Enrollable	1.2941	050803	Adoquín	150.0000
030118	Tierra	0.0431	030746	Hierro-Madera	0.5177	050804	Lastre	80.0000
030119	Mármol	0.2071	030747	Madera Malla	0.5090	050805	Cemento	250.0000
030120	Marmetón	0.1898	030767	Tol Hierro	0.5349	0509	Instalación	0.0000
030121	Marmolina	0.1898	0308	Ventanas	0.0000	050901	Asfalto	0.0000
030122	Baldosa Cemento	0.1035	030801	No Tiene	0.0000	050902	Adoquín	0.0000
030123	Baldosa Cerámica	0.1035	030806	Hierro	0.6471	050903	Ladrillo	0.0000
030124	Parquet	0.1380	030808	Madera Común	0.5608	050904	Cemento	0.0000
030125	Vinil	0.0863	030810	Madera Fina	1.1647	050905	Césped	0.0000

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

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

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

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural										
Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.8400	0.0000
3-4	0.9700	0.9700	0.9600	0.9600	0.9500	0.9400	0.9400	1.0000	0.8400	0.0000
5-6	0.9300	0.9300	0.9200	0.9200	0.9000	0.9200	0.8800	1.0000	0.8100	0.0000
7-8	0.9000	0.9000	0.8800	0.8500	0.8900	0.8600	0.8600	1.0000	0.7800	0.0000
9-10	0.8700	0.8600	0.8500	0.8000	0.8600	0.8300	0.8300	1.0000	0.7500	0.0000
11-12	0.8400	0.8300	0.8200	0.7500	0.8300	0.7800	0.7800	1.0000	0.7200	0.0000
13-14	0.8100	0.8000	0.7900	0.7000	0.8000	0.7400	0.7400	1.0000	0.7000	0.0000
15-16	0.7900	0.7800	0.7600	0.6500	0.7700	0.6900	0.6900	1.0000	0.6700	0.0000
17-18	0.7600	0.7500	0.7300	0.6000	0.7400	0.6500	0.6500	1.0000	0.6500	0.0000
19-20	0.7300	0.7300	0.7100	0.5600	0.7100	0.6100	0.6100	1.0000	0.6300	0.0000
21-22	0.7000	0.7000	0.6800	0.5200	0.6800	0.5800	0.5800	1.0000	0.6100	0.0000
23-24	0.6800	0.6800	0.6600	0.4800	0.6500	0.5400	0.5400	1.0000	0.5900	0.0000
25-26	0.6600	0.6500	0.6300	0.4500	0.6300	0.5200	0.5200	1.0000	0.5700	0.0000
27-28	0.6400	0.6300	0.6100	0.4200	0.6100	0.4900	0.4900	1.0000	0.5500	0.0000
29-30	0.6200	0.6100	0.5900	0.4000	0.5900	0.4400	0.4400	1.0000	0.5300	0.0000
31-32	0.6000	0.5900	0.5700	0.3900	0.5600	0.3900	0.3900	1.0000	0.5100	0.0000
33-34	0.5800	0.5700	0.5500	0.3800	0.5300	0.3700	0.3700	1.0000	0.5000	0.0000
35-36	0.5600	0.5600	0.5300	0.3700	0.5100	0.3500	0.3500	1.0000	0.4800	0.0000
37-38	0.5400	0.5400	0.5100	0.3600	0.4900	0.3400	0.3400	1.0000	0.4700	0.0000
39-40	0.5200	0.5300	0.4900	0.3500	0.4700	0.3300	0.3300	1.0000	0.4500	0.0000
41-42	0.5100	0.5100	0.4800	0.3400	0.4500	0.3200	0.3200	1.0000	0.4400	0.0000
43-44	0.5000	0.5000	0.4600	0.3300	0.4300	0.3100	0.3100	1.0000	0.4300	0.0000
45-46	0.4900	0.4800	0.4500	0.3200	0.4200	0.3000	0.3000	1.0000	0.4200	0.0000
47-48	0.4800	0.4700	0.4300	0.3100	0.4000	0.2900	0.2900	1.0000	0.4000	0.0000
49-50	0.4700	0.4500	0.4200	0.3000	0.3900	0.2800	0.2800	1.0000	0.3900	0.0000
51-52	0.4600	0.4400	0.4100	0.2900	0.3700	0.2700	0.2700	1.0000	0.3800	0.0000
53-54	0.4500	0.4300	0.4000	0.2900	0.3600	0.2600	0.2600	1.0000	0.3700	0.0000
55-56	0.4500	0.4200	0.3900	0.2800	0.3400	0.2500	0.2500	1.0000	0.3600	0.0000
57-58	0.4500	0.4100	0.3800	0.2800	0.3300	0.2400	0.2400	1.0000	0.3500	0.0000
59-60	0.4400	0.4000	0.3700	0.2800	0.3200	0.2300	0.2300	1.0000	0.3400	0.0000
61-64	0.4300	0.3900	0.3600	0.2800	0.3100	0.2200	0.2200	1.0000	0.3400	0.0000
65-68	0.4200	0.3800	0.3500	0.2800	0.3000	0.2100	0.2100	1.0000	0.3300	0.0000
69-72	0.4100	0.3700	0.3400	0.2800	0.2900	0.2000	0.2000	1.0000	0.3200	0.0000
73-76	0.4100	0.3700	0.3300	0.2800	0.2800	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
77-80	0.4000	0.3600	0.3300	0.2800	0.2700	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
81-84	0.4000	0.3600	0.3200	0.2800	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
85-88	0.4000	0.3500	0.3200	0.2800	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
89-1000	0.4000	0.3500	0.3200	0.2800	0.2500	0.2000	0.2000	1.0000	0.2900	0.0000

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

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

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

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y

construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de 0.56/1000 (cero punto cincuenta y seis por mil)

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

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

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

Art. 33.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada

año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 34.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del

Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 35.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 36.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas.**

Art. 37.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 38.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos:* Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente,

de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural										
Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.8400	0.0000
3-4	0.9700	0.9700	0.9600	0.9600	0.9500	0.9400	0.9400	1.0000	0.8400	0.0000
5-6	0.9300	0.9300	0.9200	0.9000	0.9200	0.8800	0.8800	1.0000	0.8100	0.0000
7-8	0.9000	0.9000	0.8800	0.8500	0.8900	0.8600	0.8600	1.0000	0.7800	0.0000
9-10	0.8700	0.8600	0.8500	0.8000	0.8600	0.8300	0.8300	1.0000	0.7500	0.0000
11-12	0.8400	0.8300	0.8200	0.7500	0.8300	0.7800	0.7800	1.0000	0.7200	0.0000
13-14	0.8100	0.8000	0.7900	0.7000	0.8000	0.7400	0.7400	1.0000	0.7000	0.0000
15-16	0.7900	0.7800	0.7600	0.6500	0.7700	0.6900	0.6900	1.0000	0.6700	0.0000
17-18	0.7600	0.7500	0.7300	0.6000	0.7400	0.6500	0.6500	1.0000	0.6500	0.0000
19-20	0.7300	0.7300	0.7100	0.5600	0.7100	0.6100	0.6100	1.0000	0.6300	0.0000
21-22	0.7000	0.7000	0.6800	0.5200	0.6800	0.5800	0.5800	1.0000	0.6100	0.0000
23-24	0.6800	0.6800	0.6600	0.4800	0.6500	0.5400	0.5400	1.0000	0.5900	0.0000
25-26	0.6600	0.6500	0.6300	0.4500	0.6300	0.5200	0.5200	1.0000	0.5700	0.0000
27-28	0.6400	0.6300	0.6100	0.4200	0.6100	0.4900	0.4900	1.0000	0.5500	0.0000
29-30	0.6200	0.6100	0.5900	0.4000	0.5900	0.4400	0.4400	1.0000	0.5300	0.0000
31-32	0.6000	0.5900	0.5700	0.3900	0.5600	0.3900	0.3900	1.0000	0.5100	0.0000
33-34	0.5800	0.5700	0.5500	0.3800	0.5300	0.3700	0.3700	1.0000	0.5000	0.0000
35-36	0.5600	0.5600	0.5300	0.3700	0.5100	0.3500	0.3500	1.0000	0.4800	0.0000
37-38	0.5400	0.5400	0.5100	0.3600	0.4900	0.3400	0.3400	1.0000	0.4700	0.0000
39-40	0.5200	0.5300	0.4900	0.3500	0.4700	0.3300	0.3300	1.0000	0.4500	0.0000
41-42	0.5100	0.5100	0.4800	0.3400	0.4500	0.3200	0.3200	1.0000	0.4400	0.0000
43-44	0.5000	0.5000	0.4600	0.3300	0.4300	0.3100	0.3100	1.0000	0.4300	0.0000
45-46	0.4900	0.4800	0.4500	0.3200	0.4200	0.3000	0.3000	1.0000	0.4200	0.0000
47-48	0.4800	0.4700	0.4300	0.3100	0.4000	0.2900	0.2900	1.0000	0.4000	0.0000
49-50	0.4700	0.4500	0.4200	0.3000	0.3900	0.2800	0.2800	1.0000	0.3900	0.0000
51-52	0.4600	0.4400	0.4100	0.2900	0.3700	0.2700	0.2700	1.0000	0.3800	0.0000
53-54	0.4500	0.4300	0.4000	0.2900	0.3600	0.2600	0.2600	1.0000	0.3700	0.0000
55-56	0.4500	0.4200	0.3900	0.2800	0.3400	0.2500	0.2500	1.0000	0.3600	0.0000
57-58	0.4500	0.4100	0.3800	0.2800	0.3300	0.2400	0.2400	1.0000	0.3500	0.0000
59-60	0.4400	0.4000	0.3700	0.2800	0.3200	0.2300	0.2300	1.0000	0.3400	0.0000
61-64	0.4300	0.3900	0.3600	0.2800	0.3100	0.2200	0.2200	1.0000	0.3400	0.0000
65-68	0.4200	0.3800	0.3500	0.2800	0.3000	0.2100	0.2100	1.0000	0.3300	0.0000
69-72	0.4100	0.3700	0.3400	0.2800	0.2900	0.2000	0.2000	1.0000	0.3200	0.0000
73-76	0.4100	0.3700	0.3300	0.2800	0.2800	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
77-80	0.4000	0.3600	0.3300	0.2800	0.2800	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
81-84	0.4000	0.3600	0.3200	0.2800	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
85-88	0.4000	0.3500	0.3200	0.2800	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
89-1000	0.4000	0.3500	0.3200	0.2800	0.2500	0.2000	0.2000	1.0000	0.2900	0.0000

SECTORES HOMOGÉNEROS DEL ÁREA RURAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO

ZONA HOMOGÉNEA	PRECIO BASE
3,1	\$ 2.640,00
3,2	\$ 2.156,00
3,3	\$ 6.100,00
3,4	\$ 5.000,00
3,5	\$ 5.000,00
3,6	\$ 160.000,00
3,7	\$ 180.000,00
4,1	\$ 1.920,00
4,2	\$ 1.560,00
4,21	\$ 400.000,00
4,22	\$ 140.000,00
4,3	\$ 1.368,00

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

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

$$\text{Valor de terreno} = \text{Valor base} \times \text{factores de afectación de aumento o reducción} \times \text{superficie}$$

Valoración individual del terreno:

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

Vi = Valor Individual del Terreno

S = Superficie del Terreno

Fa = Factor de Afectación

Vsh = Valor de Sector Homogéneo

Cogeo = Coeficientes Geométricos (forma y poblaciones cercanas)

Cot = Coeficiente de Topografía

Coar = Coeficiente de Accesibilidad Al Riego

Coavc = Coeficiente de Accesibilidad A Vías de Comunicación

Cocs = Coeficiente de Calidad Del Suelo (tipo de riesgo, erosión y drenaje)

Cosb = Coeficiente de Accesibilidad Servicios Básicos

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
	TOPOGRAFIA	
0601	Plana	1.0000
0602	Pendiente Leve	0.9850
0603	Pendiente Media	0.9700
0604	Pendiente Fuerte	0.9600
	TIPO DE RIESGOS	
0701	Deslaves	0.7000
0702	Hundimientos	0.7000
0703	Volcánico	0.7000
0704	Contaminación	0.7000
0705	Heladas	0.7000
0706	Inundaciones	0.7000
0707	Vientos	0.7000
0708	Ninguna	1.0000
	FORMA PREDIO	

0801	Regular	1.0000
0802	Irregular	0.9900
0803	Muy Irregular	0.9800
	EROSION	
1101	Leve	0.9850
1102	Moderada	0.9700
1103	Severa	0.9600
12	DRENAJE	0.0000
1201	Excesivo	0.9600
1202	Moderado	0.9800
1203	Mal Drenado	0.9600
1204	Bien Drenado	1.0000

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
	Vías	
0601	Primer Orden	1.0000
0602	Segundo Orden	0.9870
0603	Tercer Orden	0.9750
0604	Herradura	0.9420
0605	Fluvial	0.9530
0606	Línea Férrea	0.9640
0607	No Tiene	0.9300
	Riego	
0701	Permanente	1.0000
0702	Parcial	0.9870
0703	Ocasional	0.9730
0704	No tiene	0.9600
11	Poblaciones Cercanas	0.0000
1101	Capital Provincial	1.0000
1102	Cabecera Cantonal	0.9870
1103	Cabecera Parroquial	0.9760
1104	Asentamientos Urbanos	0.9600
	Indicadores Servicios Básicos	
1201	5 Indicadores	1.0000
1202	4 Indicadores	0.9890
1203	3 Indicadores	0.9770
1204	2 Indicadores	0.9650
1205	1 Indicador	0.9530
1206	0 Indicadores	0.9420

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

Art. 39.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 40.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 41.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 2.06/1000 (dos punto cero seis por mil)

Art. 42.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, 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.

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

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal en el dominio web la municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, a los treinta días del mes de diciembre de dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:
**WALTER FABRISIO
AMBULUDI
BUSTAMANTE**

Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN



Firmado electrónicamente por:
**PRISCILA
MARIUXI ORDONEZ
RAMIREZ**

Ab. Priscila Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

RAZÓN: Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez, en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023**, en dos sesiones de 22 y 30 de diciembre de 2021, Extraordinarias, en primer y segundo debate, en su orden, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es remitida en tres ejemplares al Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 30 de diciembre de 2021.- LO CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:
**PRISCILA
MARIUXI ORDONEZ
RAMIREZ**

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

ING. WALTER FABRISIO AMBULUDÍ, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO** expresamente el texto de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 30 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:
**WALTER FABRISIO
AMBULUDI
BUSTAMANTE**

Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso su ejecución y publicación en el Gaceta Municipal del dominio Web de la institución.- Pedro Vicente Maldonado, 30 de diciembre de 2021.- LO CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:
**PRISCILA
MARIUXI ORDONEZ
RAMIREZ**

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALESTINA.

CONSIDERANDO:

Que el artículo 35 de la Constitución de la República del Ecuador prescribe “las personas adultas mayores, niñas, niños y adolescentes, mujeres embarazadas, personas con discapacidad, personas privadas de su libertad y quienes adolezcan de enfermedades catastróficas o de alta complejidad, recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado. La misma atención prioritaria recibirán las personas en situación de riesgo, las víctimas de violencia doméstica y sexual, maltrato infantil, desastres naturales o antropogénicos. El Estado prestará especial protección a las personas en protección de doble vulnerabilidad”;

Que el artículo 36 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe “Las personas adultas mayores recibirán atención prioritaria y especializada en los ámbitos público y privado, en especial en los campos de inclusión social y económica, y protección contra la violencia. Se consideran personas adultas mayores aquellas personas que hayan cumplido los sesenta y cinco años de edad”;

Que el artículo. 37 numeral 5 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe “El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: “Exenciones en el régimen tributario”

Que el artículo. 47 numeral 4 de la Constitución de la República prescribe “El Estado garantizará políticas de prevención de las discapacidades y, de manera conjunta con la sociedad y la familia, procurará la equiparación de oportunidades para las personas con discapacidad y su integración social.

Se reconoce a las personas con discapacidad, los derechos a: 4.- Exoneraciones en el régimen tributario.

Que el artículo. 48.- numeral 2 de la Constitución de la República prescribe “El Estado adoptará a favor de las personas con discapacidad medidas que aseguren: 2. La obtención de créditos y rebajas o exoneraciones tributarias que les permitan iniciar y mantener actividades productivas, y la obtención de becas de estudio en todos los niveles de educación”.

Que el artículo 240 de la Constitución de la República en lo pertinente prescribe “los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias”

Que el artículo. 301 de la Constitución de la República prescribe “Solo por iniciativa de la Función Ejecutiva y mediante ley sancionada por la Asamblea Nacional se podrá establecer, modificar, exonerar o extinguir impuestos. Solo por acto normativo de órgano competente se podrán establecer, modificar, exonerar y extinguir tasas y contribuciones. Las tasas y contribuciones especiales se crearán y regularán de acuerdo con la ley”

Que el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en lo pertinente prescribe “Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial,”;

Que el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en sus literales a) y b), le corresponde al concejo municipal: 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 y b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;

Que el artículo. 186 (Reformado por el Art. 15 de la Ley s/n, R.O. 166-S, 21-I- 2014).- del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en lo pertinente prescribe “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos, y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías”

Que el artículo 14.- Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores. De las exoneraciones. “Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 50 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Sobre los impuestos nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos”.

Que el artículo. 16.- Reglamento General de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores. Beneficiarios: Para hacer efectivos los derechos, exoneraciones y beneficios, las personas adultas mayores presentarán la cédula de ciudadanía, carné de jubilado y pensionista de la entidad de seguridad social, pasaporte o algún documento que demuestre su identidad.

Que el artículo. 19.- Reglamento General de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores. Beneficios no tributarios: Para la concesión de las exoneraciones o rebajas de los valores previstos en la Ley a favor de las personas adultas mayores, no podrá establecerse exigencias que no se encuentren legalmente preestablecidas.

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

Que, el artículo. 21.- Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades Beneficios Tributarios.- El régimen tributario para las personas con discapacidad y los correspondientes sustitutos, se aplicará de conformidad con lo establecido en la Ley Orgánica de Discapacidades, este Reglamento y la normativa tributaria que fuere aplicable.

Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

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

Grado de Discapacidad	Porcentaje para la aplicación del beneficio
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

En uso de las atribuciones constitucionales y legales

EXPIDE:**LA ORDENANZA QUE GARANTIZA Y HACE EFECTIVA LAS EXENCIONES TRIBUTARIAS A FAVOR DE LAS PERSONAS ADULTOS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL CANTÓN PALESTINA****CAPÍTULO I DISPOSICIONES****DIRECTIVAS**

Art. 1.- Objeto.- La presente ordenanza tiene por objetivo normar y hacer efectivas las Garantías Constitucionales a favor de las Personas Adultas Mayores y Personas con Discapacidades.

Art. 2.- Beneficiarios.- Son beneficiarios con los estímulos tributarios previstos en esta ordenanza a favor de las Personas con Discapacidad y Adultas Mayores, que hayan cumplido sesenta y cinco (65) años de edad, sean nacionales o extranjeras que residan en el cantón y las personas con discapacidad cuyo grado sea a partir del 30%.

Art. 3.- Requisitos.- Para justificar el derecho se exigirá únicamente la cédula de ciudadanía o pasaporte si se tratase de un extranjero/a; y el certificado o Carnet, emitido por la Autoridad Competente respecto a la discapacidad y firmar una solicitud elaborada por la Institución.

Las personas adulta mayor y las personas con diversos grados de discapacidad y/o las personas naturales o jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, quedan exonerados del pago de la tasa por trámites administrativos.

CAPÍTULO II**DE LAS EXONERACIONES TRIBUTARIAS**

Art. 4.- Todas las Personas Adultas Mayores de sesenta y cinco (65) años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones mínimas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones mínimas unificadas, estarán exoneradas del pago total de impuestos municipales. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa.

Art. 5.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales o jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial

Esta exención se aplicará sobre un inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor se cancelará el valor proporcional al excedente.

Art. 6.- En el caso de que la obligación tributaria corresponda a varios sujetos pasivos, la exención se aplicará proporcionalmente a la cuota que le corresponda a la persona adulta mayor o persona con discapacidad.

Art. 7.- En los servicios que brinda el Registro de la Propiedad del cantón Palestina, las Personas Adultas Mayores, se le aplicará el descuento del 50 % y además podrán acogerse a los beneficios que determina el artículo 4 de la presente ordenanza.

Art. 8.- En los servicios que brinda el Registro de la Propiedad, las personas con discapacidad se les aplicará el descuento de acuerdo al grado de discapacidad detallado en la siguiente tabla:

Grado de Discapacidad	Porcentaje para la aplicación del beneficio
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

Art. 9.- Las personas adultas mayores y personas con discapacidad gozarán de acceso gratuito a los espectáculos artísticos, culturales, deportivos y recreacionales que sean organizados por la municipalidad.

Art. 10.- En caso de eventos organizados por particulares, sean personas naturales o jurídicas e instituciones públicas, tendrán la obligación de garantizar la exoneración del cincuenta (50%) del valor de la entrada en beneficio de las personas adultas mayores y personas con discapacidad, condición que deberá constar previo a la concesión del respectivo permiso municipal.

Art. 11.- La Jefatura de Avalúos y Catastros y, la Jefatura de Rentas Municipal llevarán un registro de las personas adultas mayores y personas con discapacidad que están siendo beneficiadas con las exenciones y exoneraciones tributarias.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera.- Para los casos de doble y triple vulnerabilidad personas con (Discapacidad, adulta mayor, extrema pobreza), se le exonerará hasta el 100% de los tributos previstos en la presente ordenanza, previo informe socioeconómico emitido por la Dirección de Gestión Social, Comunicación, Cultura y Deportes del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palestina.

Segunda.- Para el caso de las contribuciones especiales de mejoras se aplicará el descuento de hasta el cincuenta por ciento, previo informe socio económico emitido por la Dirección de Gestión Social, Comunicación, Cultura y Deportes del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palestina.

Exención que se aplicará por resolución que en cada caso particular dicte el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palestina.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única.- Quedan derogadas las normas previstas en otras ordenanzas que normen exenciones tributarias en beneficio de las personas adultas mayores y personas con discapacidad.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente, **ORDENANZA QUE GARANTIZA Y HACE EFECTIVA LAS EXENCIONES TRIBUTARIAS A FAVOR DE LAS PERSONAS ADULTOS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL CANTÓN PALESTINA**, entrará en vigencia a partir de su aprobations por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Municipal y portal web institucional.

Dado y firmado en la sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cantón Palestina, a los veintitres días del mes de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ENRIQUE
CASTRO
GUADAMUD**

Sr. Luis Castro Guadamud

ALCALDE CANTÓN PALESTINA



Firmado electrónicamente por:
**HUMBERTO EFRAIN
PARRALES CEDENO**

Abg. Humberto Parrales Cedeño

SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

CERTIFICO: Que la presente “**LA ORDENANZA QUE GARANTIZA Y HACE EFECTIVA LAS EXENCIONES TRIBUTARIAS A FAVOR DE LAS PERSONAS ADULTOS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL CANTÓN PALESTINA**”; fue discutida y aprobada en dos Sesiones por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Sesión Ordinaria de fecha 16 diciembre del 2021 y Sesión Ordinaria del 23 de diciembre del 2021, en primer y Segundo debate, respetivamente. Lo certifico. –

Palestina, 28 diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:
**HUMBERTO EFRAIN
PARRALES CEDENO**

Abg. Humberto Parrales Cedeño

SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ALCALDIA DEL CANTÓN PALESTINA. De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la presente “**ORDENANZA QUE GARANTIZA Y HACE EFECTIVA LAS EXENCIONES TRIBUTARIAS A FAVOR DE LAS PERSONAS ADULTOS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL CANTÓN PALESTINA**”; y ordeno su PROMULGACION a traves de su publicacion en la Gaceta Oficial y en la pagina Web Institucional, y en el Registro Oficial.

Palestina 28 de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:

**LUIS ENRIQUE
CASTRO
GUADAMUD**

Sr. Luis Castro Guadamud

ALCALDE CANTÓN PALESTINA

SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PALESTINA. Sanciono y ordeno la promulgación “**LA ORDENANZA QUE GARANTIZA Y HACE EFECTIVA LAS EXENCIONES TRIBUTARIAS A FAVOR DE LAS PERSONAS ADULTOS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDAD EN EL CANTÓN PALESTINA**”, el señor Luis Enrique Castro Guadamud, Alcalde del Canton Palestina, a los 28 dias del mes de diciembre del año 2021. Lo certifico.



Firmado electrónicamente por:
**HUMBERTO EFRAIN
PARRALES CEDENO**

Abg. Humberto Parrales Cedeño

SECRETARIO GENERAL MUNICIPAL

ORDENANZA DE CATASTRO PARA EL BIENIO GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN FERNANDO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADSM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2022-2023**.

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SAN
NFERNANDO
Considerando:**

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

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

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

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

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

Que, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano;* 2. *Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda;* 3. *Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

Que, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que, el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. *El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*

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

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

Que, el Art. 139 *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de

unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos **actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;**

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

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

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

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos*

autónomos descentralizados municipales, **un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda**, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

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

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

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

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

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

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de orde-

namiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

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

Que, el numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;*

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

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

Que, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

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

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2022 -2023

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros

prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2022 – 2023.

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

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

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

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

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

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

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

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

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

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

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

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

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

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

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

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

El código territorial local está compuesto por diecinueve (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para iden-

tificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)¹, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural, EJEMPLO 0107500103040014000 (19 DIGITOS)

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

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

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

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

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

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

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521

del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas de acuerdo con la ley.

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

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

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

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

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

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

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación**.

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

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

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

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

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

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

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

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

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

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

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

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

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

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

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;

- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON SAN FERNANDO
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE LA CABECERA PARROQUIAL SAN FERNANDO											
SECTOR	SECTOR	RED DE ALCANTARILL.	RED DE AGUA POTABLE	E. ELECTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01		100,00	100,00	100,00	100,00	86,40	100,00	100,00	100,00	100,00	98,49
DEFICIT	ROJO	0,00	0,00	0,00	0,00	13,60	0,00	0,00	0,00	0,00	1,51
02		86,56	100,00	100,00	100,00	75,84	90,60	100,00	96,60	82,80	92,49
DEFICIT	AZUL	13,44	0,00	0,00	0,00	24,16	9,40	0,00	3,40	17,20	7,51
03		87,29	97,16	97,22	84,44	43,38	49,11	88,67	100,00	30,22	75,28
DEFICIT	VERDE	12,71	2,84	2,78	15,56	56,62	50,89	11,33	0,00	69,78	24,72
04		47,33	89,64	73,11	55,58	33,18	24,32	56,63	65,37	11,37	50,72
DEFICIT	CAFÉ	52,67	10,36	26,89	44,42	66,82	75,68	43,37	34,63	88,63	49,28
05		16,23	60,00	64,08	46,33	26,00	3,50	35,67	40,17	2,00	32,66
DEFICIT	NARANJA	83,77	81,00	35,92	53,67	74,00	96,50	64,33	59,83	98,00	67,34
PROMEDIO		67,48	89,36	86,88	77,27	52,96	53,51	76,19	80,43	45,28	69,93
DEFICIT		32,52	10,64	13,12	22,73	47,04	46,49	23,81	19,57	54,72	30,07

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE LA CABECERA PARROQUIAL CHUMBLIN											
SECTOR	SECTOR	RED DE ALCANTARILL.	RED DE AGUA POTABLE	E. ELECTRICA	ALUMBRADO	RED VIAL URBANA	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION DE BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO
01		100,00	100,00	100,00	100,00	56,80	90,80	100,00	100,00	100,00	94,18
DEFICIT	ROJO	0,00	0,00	0,00	0,00	43,20	9,20	0,00	0,00	0,00	5,82
02		100,00	100,00	100,00	100,00	38,56	48,80	89,20	100,00	100,00	86,28
DEFICIT	AZUL	0,00	0,00	0,00	0,00	61,44	51,20	10,80	0,00	0,00	13,72
04		50,67	54,93	59,67	46,33	33,20	12,17	45,50	43,67	25,67	41,31
DEFICIT	CAFÉ	49,33	45,07	40,33	53,67	66,80	87,83	54,50	56,33	74,33	58,69
05		18,67	24,80	25,50	23,33	30,80	10,33	24,00	10,00	0,00	18,60
DEFICIT	NARANJA	81,33	75,20	74,50	76,67	69,20	89,67	76,00	90,00	100,00	81,40
PROMEDIO		44,89	46,62	47,53	44,94	26,56	27,02	43,12	42,28	37,61	40,06
DEFICIT		55,11	53,38	52,47	55,06	73,44	72,98	56,88	57,72	62,39	59,94

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

VALOR M ² DE TERRENO AREA URBANA DE SAN FERNANDO						
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MZ.	
N°						
1	56,00	70,00	49,00	70,00	18	
2	49,00	6,00	35,00	56,00	20	
3	35,00	42,00	28,00	42,00	14	
4	28,00	5,00	21,00	35,00	10	
5	17,50	1,00	10,50	21,00	14	
LIMITE URBANO	10.5 USD.					

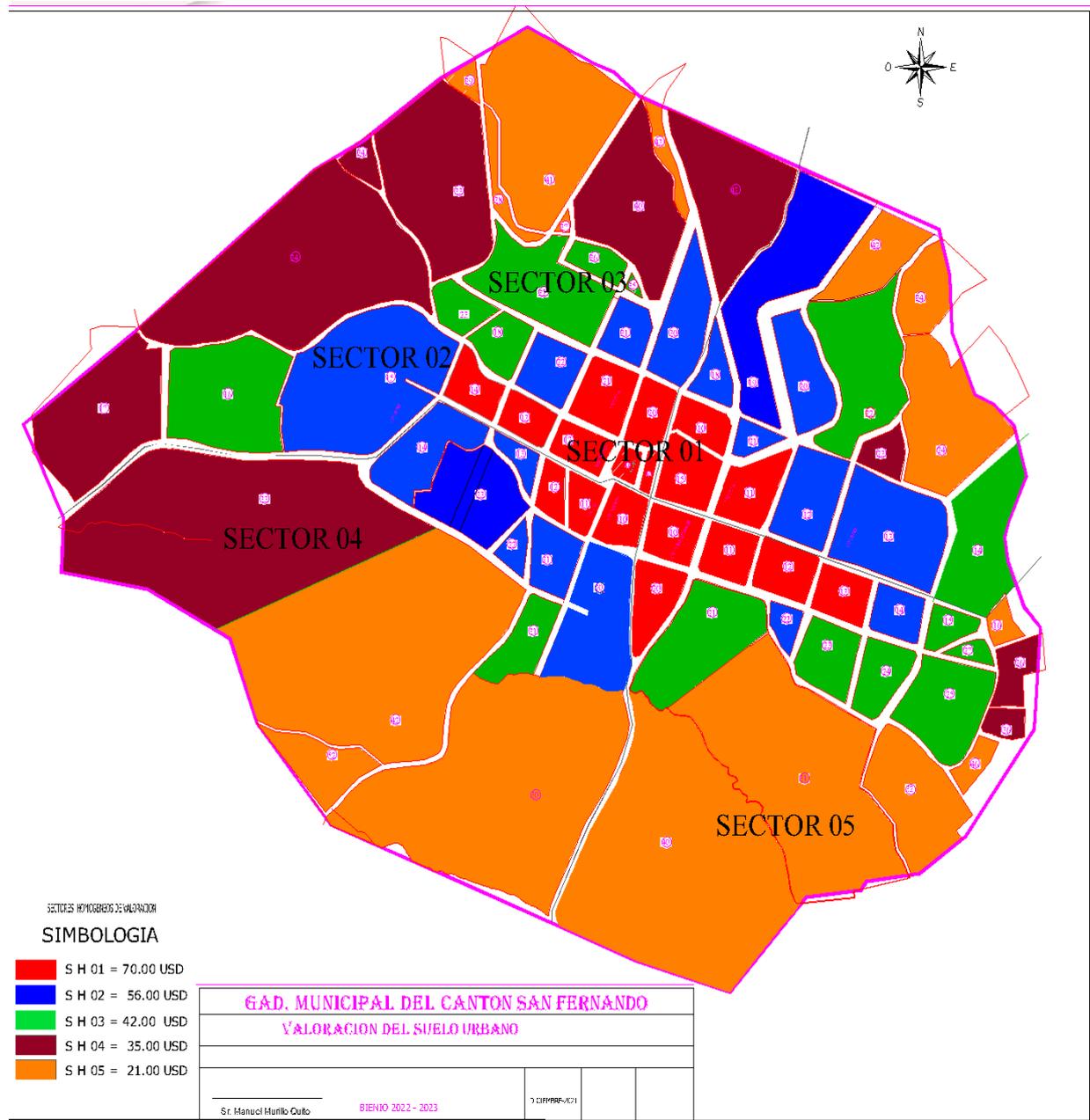
VALOR M2 DE TERRENO AREA URBANA DE CHUMBLIN

SECTOR HOMOGENEO		LIMITE SUPERIOR	VALOR M2	LIMITE INFERIOR	VALOR M2	N° DE MZ.
N°						
1		31,50	35,00	24,50	35,00	5
2		21,00	24,50	17,50	24,50	5
3		14,00	17,50	10,50	17,50	11
4		7,00	10,50	7,00	10,50	6
LIMITE URBANO		7.00 USD.				

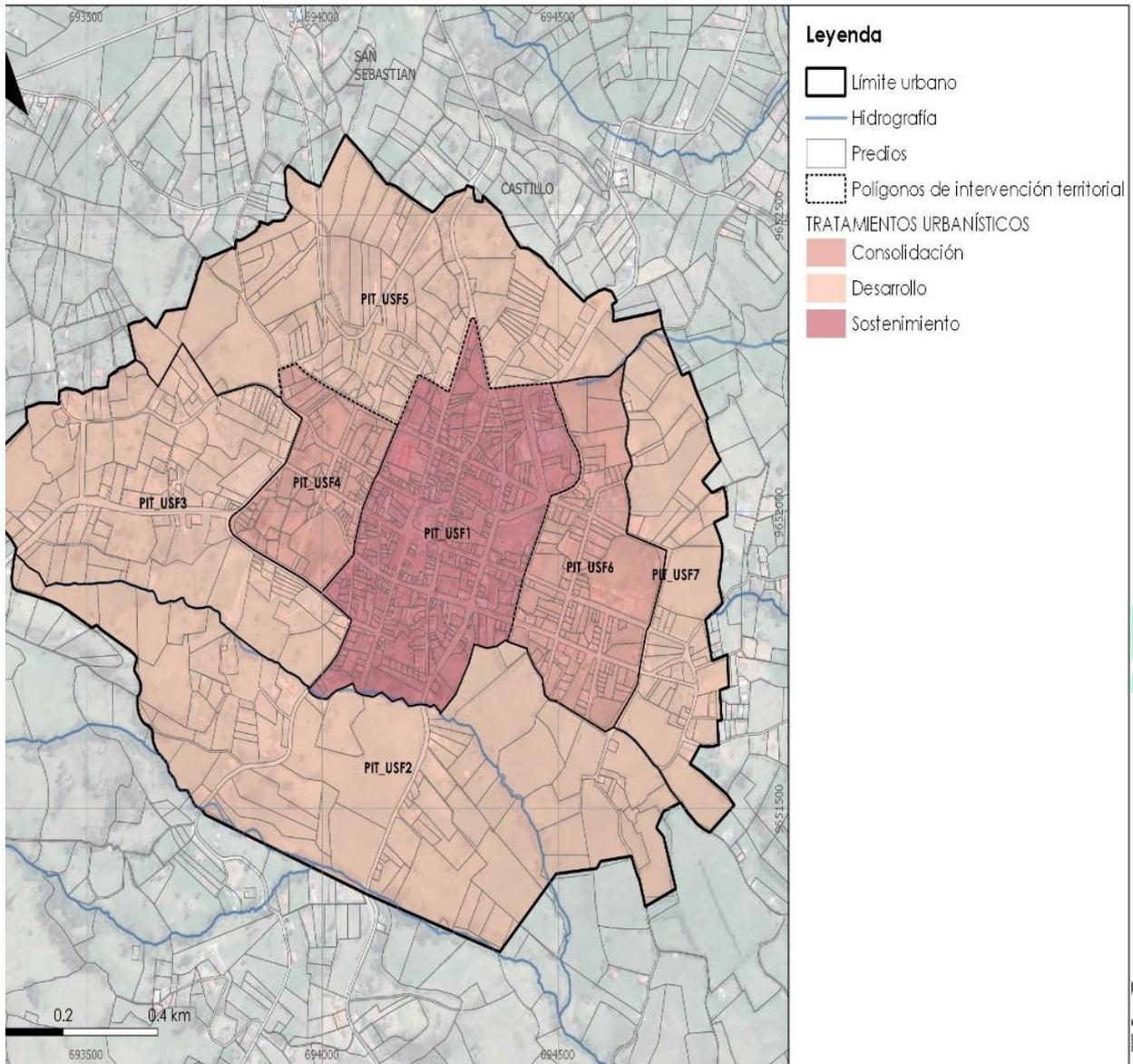


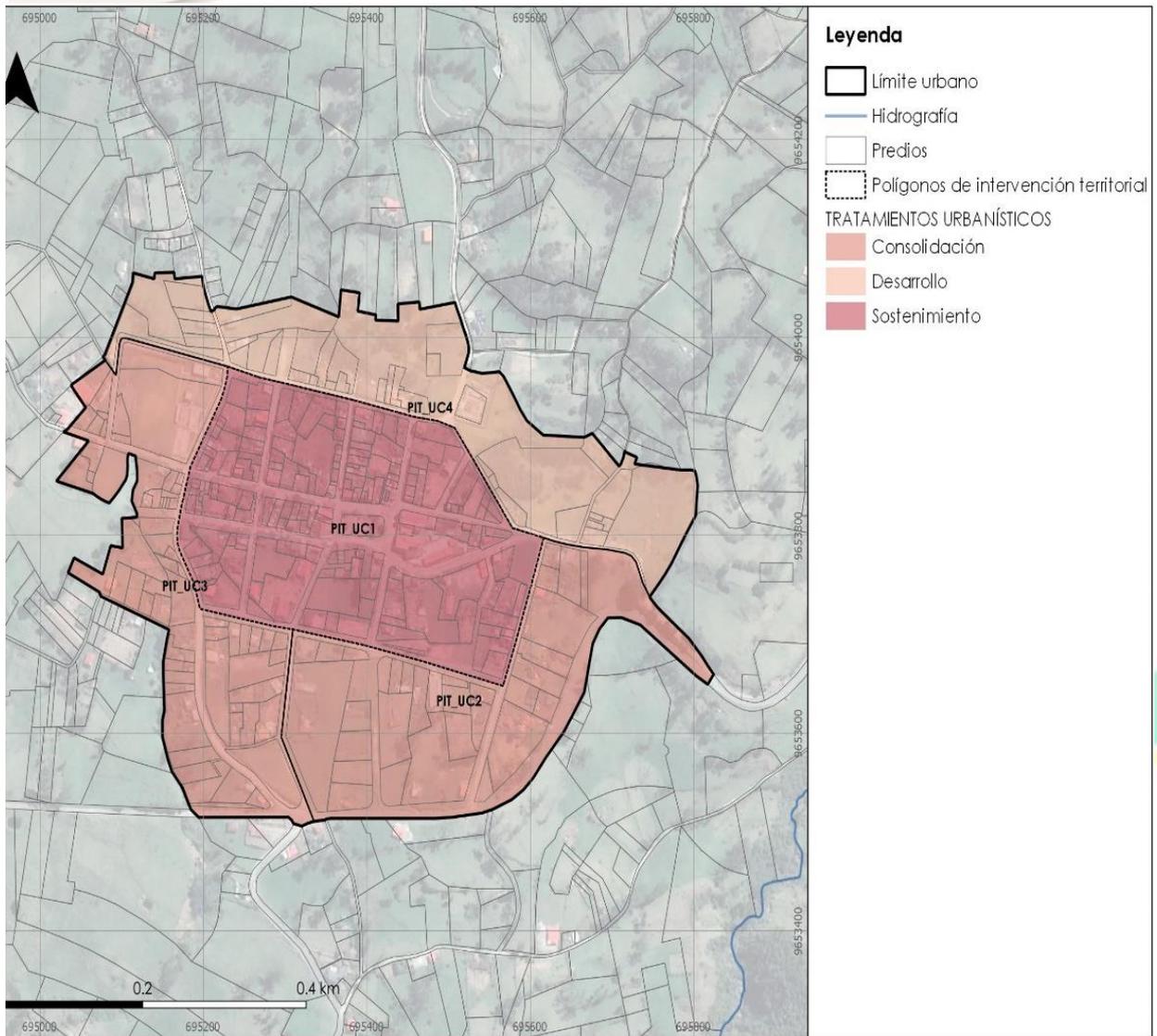
SAN FERNANDO

PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA



POLIGONOS DE INTERVENCION TERRITORIAL





Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m², será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	<i>COEFICIENTE</i>
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2.- VÍAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.



Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACION
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

FACTORES DE REPOSICION PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN CATASTRO URBANOS Y RURALES 2022-2023 MUNICIPIO DE SAN FERNANDO

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

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

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

Para la depreciación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74

15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m²) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN²
AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a .30	0

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2‰) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 1/oo. (uno por mil) Calculado sobre el valor imponible.

Adicionalmente por emisión de títulos de créditos el contribuyente pagara el valor de (usd 1.00) por servicios técnicos administrativos en el Cantón San Fernando publicada en el registro oficial en el segundo suplemento en fecha 06 de septiembre de 2012 y por concepto de tasa de seguridad ciudadana el valor de (USD 1.00).

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a 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**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas ur-

banas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Impuesto adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Art. 38.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- 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, y,
- 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 de terrenos

- 1.1. *Sectores homogéneos*: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la

infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos**, definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad; mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analiza las siguientes condiciones:

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SAN FERNANDO

Numero	Sectores
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3

5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 7.1
8	SECTOR HOMOGÉNEO 7.2

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

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD EL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	28.516	25.214	20.412	17.710	15.609	12.007	8.705	5.403
SH 5.1	29.413	25.698	21.054	18.267	16.100	12.385	8.979	5.573
SH 5.2	41.179	36.411	29.475	25.574	22.540	17.338	12.570	7.802
SH 5.3	32.355	28.608	23.159	20.094	17.710	13.623	9.877	6.130
SH 6.1	38.238	33.810	27.370	23.748	20.930	16.100	11.673	7.245
SH 6.2	19.119	16.905	13.685	11.874	10.465	8.050	5.836	3.623
SH 7.1	6.879	6.083	4.924	4.272	3.766	2.897	2.100	1.303
SH 7.2	3.784	3.346	2.708	2.350	2.071	1.593	1.155	717

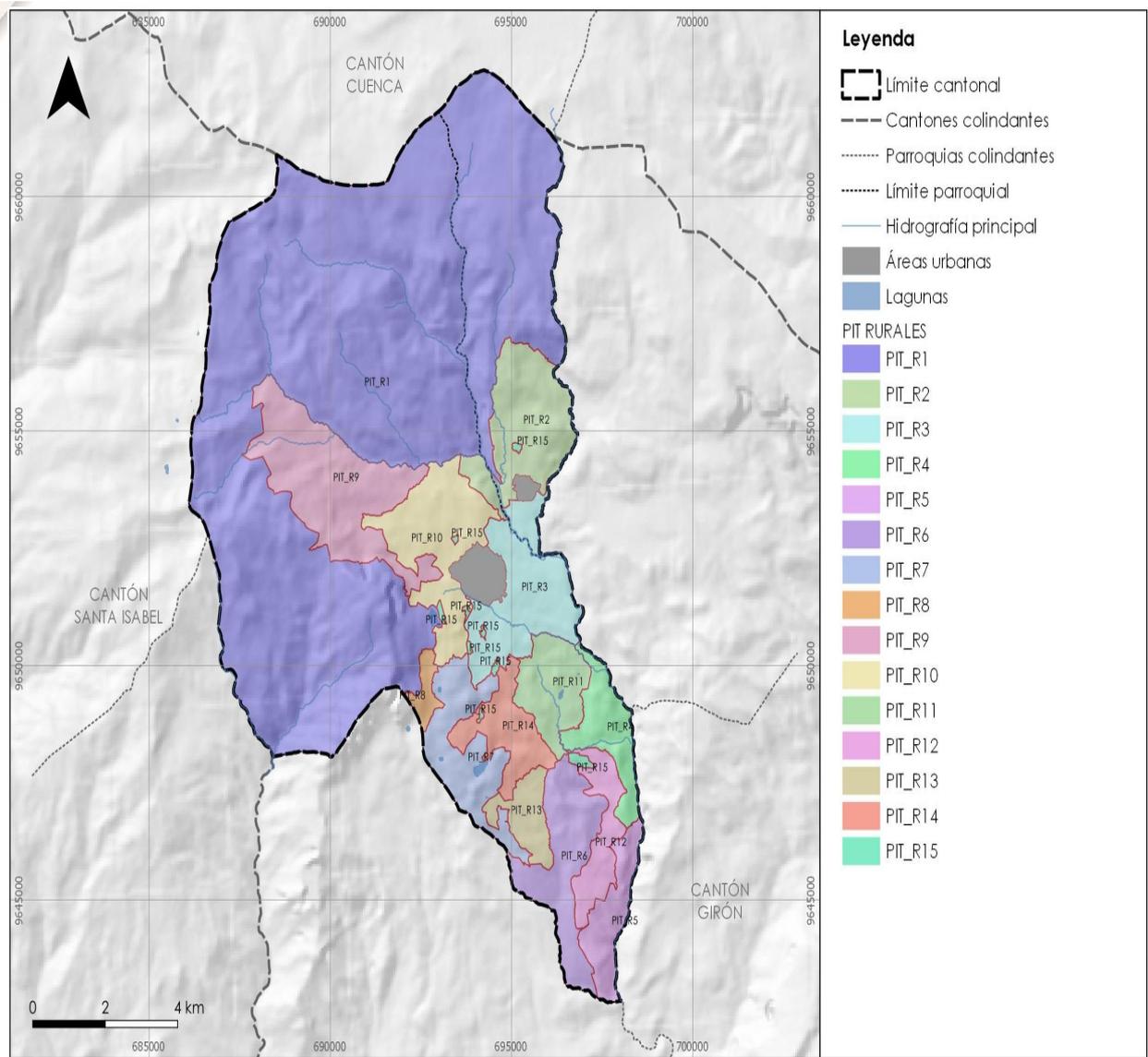
El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;

- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.



SAN FERNANDO



CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. –

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO RURALES

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001



2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

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

5.- CALIDAD DEL SUELO**5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70**

DESLAVES
 HUNDIMIENTOS
 VOLCÁNICO
 CONTAMINACIÓN
 HELADAS
 INUNDACIONES
 VIENTOS
 NINGUNA

5.2.- EROSIÓN**0.985 A 0.96**

LEVE
 MODERADA
 SEVERA

5.3.- DRENAJE**1.00 A 0.96**

EXCESIVO
 MODERADO
 MAL DRENADO
 BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS**1.00 A 0.942**

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



SAN FERNANDO

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

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

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

2. Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 0.6/oo (cero punto seis por mil)

Adicionalmente por emisión de títulos de créditos el contribuyente pagara el valor de (usd 1.00) por servicios técnicos administrativos en el Cantón San Fernando, según la Ordenanza Sustitutiva que Regula el Cobro por Servicios Técnicos y Administrativos en el Cantón San Fernando, publicada en el registro oficial en el segundo suplemento N° 783 en fecha 06 de septiembre de 2012 y por concepto de tasa de seguridad ciudadana el valor de (USD 0.50).

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

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

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

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

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

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

DISPOSICIÓN GENERAL

Art. 45.- VIGENCIA (Primera). - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Art. 46.- DEROGATORIA. - (Primera). A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del GAD Municipal de San Fernando, a los veinte y ocho días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno.



Firmado electrónicamente por:

**CLAUDIO
OMAR LOJA**



Firmado electrónicamente por:

**SILVIA VERÓNICA
AUCAY VASQUEZ**

Lic. Claudio Omar Loja Loja
ALCALDE GAD SAN FERNANDO

Ab. Verónica Aucay V.
**SECRETARIA I. CONCEJO (e) GAD SAN
FERNANDO**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL.- San Fernando, a los veinte y nueve días del mes de diciembre del año dos mil veinte y uno, la infrascrita Secretaria Encargada del Concejo Municipal de San Fernando, Certifica, que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de San Fernando, en Primer Debate en la Sesión Extraordinaria de fecha diecisiete de diciembre del dos mil veinte y uno; y en Segundo Debate en la Sesión Extraordinaria de fecha veinte y ocho de diciembre del año dos mil veinte y uno.- Lo Certifico.



Firmado electrónicamente por:
**SILVIA VERÓNICA
AUCAY VASQUEZ**

Ab. Verónica Aucay V.
SECRETARIA I. CONCEJO (e) GAD SAN FERNANDO

PROCESO DE SANCIÓN: SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE SAN FERNANDO. - San Fernando a los veinte y nueve días del mes de diciembre de dos mil veinte y uno. De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al Señor Alcalde del GAD Municipal de San Fernando la presente Ordenanza, para la sanción respectiva.



Firmado electrónicamente por:
**SILVIA VERONICA
AUCAY VASQUEZ**

Ab. Verónica Aucay V.

SECRETARIA I. CONCEJO (e) GAD SAN FERNANDO

SANCIÓN: ALCALDÍA DEL MUNICIPIO DE SAN FERNANDO. - San Fernando a los treinta días del mes de diciembre del dos mil veinte y uno. De conformidad con la disposición contenida en el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución de la República del Ecuador, sanciono la presente Ordenanza.



Firmado electrónicamente por:
**CLAUDIO
OMAR LOJA**

Lic. Claudio Omar Loja Loja

ALCALDE GAD SAN FERNANDO

Proveyó y firmó el Señor Licenciado Claudio Loja Loja, Alcalde del Cantón San Fernando, la presente Ordenanza. San Fernando a los treinta días del mes de diciembre del dos mil veinte y uno. Lo Certifico.-



Firmado electrónicamente por:
**SILVIA VERONICA
AUCAY VASQUEZ**

Ab. Verónica Aucay V.

SECRETARIA I. CONCEJO (e) GAD SAN FERNANDO



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

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.