

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

<b>GADMC-MANTA No. 038 Cantón Manta: De valoración de los predios urbanos – rurales, y sus elementos para determinar, administrar y recaudar los impuestos prediales que regirán en el bienio 2022 - 2023 .....</b>	<b>2</b>
- <b>Cantón Palanda: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2020 - 2021 .....</b>	<b>36</b>
- <b>Cantón Sevilla de Oro: 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 .....</b>	<b>78</b>

**ORDENANZA GADMC-MANTA No. 038**  
**Abg. Agustín Aníbal Intriago Quijano**  
**Gobierno Municipal 2019-2023**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador (en adelante la Constitución) determina: "Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

**Que**, el artículo 238 de la Constitución, establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional. [...]";

**Que**, el artículo 240 de la Constitución, consagra 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 artículo 264 numeral 9 de la Constitución, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que**, el artículo 270 de la Constitución consagra que "Los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad";

**Que**, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (en adelante COOTAD) establece que: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos 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 55 del COOTAD establece que "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley. Literal I.- Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";

**Que**, el artículo 57 del COOTAD, literal a, 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 cantorales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor";

**Que**, el artículo 139 del COOTAD determina que: " La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales [...]";

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

**Que**, el artículo 491 del COOTAD establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal a: "a) El impuesto sobre la propiedad urbana";

**Que**, el artículo 492 del COOTAD establece que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos";

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

**Que**, sobre el avalúo de los predios el artículo 495 del COOTAD dispone: "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... ". Esta misma

disposición legal contiene los elementos que obligatoriamente se deben considerar para determinar el valor de la propiedad;

**Que**, el artículo 496 COOTAD señala: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización [...]";

**Que**, el artículo 497 del citado Código señala: "Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión lo hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional";

**Que**, el artículo 504 del COOTAD establece sobre la banda impositiva en los predios urbanos que: "Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal".

**Que**, el artículo 517 del COOTAD establece que: "Al valor de la propiedad 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 (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano"

**Que**, el artículo 68 del Código Tributario establece que: "La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo ", es decir, faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

**Que**, el artículo 87 del mismo cuerpo legal menciona que: "La determinación es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo. Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha ";

**Que**, el artículo 88 ibídem establece: "La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: 1. Por declaración del sujeto pasivo; 2. Por actuación de la administración; o, 3. De modo mixto ";

**Que**, el artículo 150 ibídem establece los requisitos que deberían reunir los títulos de crédito emitidos por la autoridad competente;

**Que**, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expidió el Acuerdo Ministerial Nro. 017-20 que contiene la NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN, con el objeto de establecer 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;

**Que**, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Manta, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró los Planos de Valoración del Suelo de los predios urbanos y rurales; y, la Dirección Financiera revisó los cuadros que contienen los Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural que regirán en el Bienio 2022-2023; y,

En ejercicio de las facultades que le confiere la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 240, en concordancia con el literal a del artículo 57 y 187 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Manta, expide la siguiente:

## **ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS – RURALES, Y SUS ELEMENTOS PARA DETERMINAR, ADMINISTRAR Y RECAUDAR LOS IMPUESTOS PEDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023.**

### **TÍTULO I DE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS EN EL CANTÓN MANTA.**

#### **CAPÍTULO I OBJETO, PRINCIPIOS Y CONCEPTOS GENERALES**

**Art. 1.- OBJETO.** - El objeto de la presente ordenanza es establecer las normas legales y técnicas para la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón Manta; y fijar los avalúos, tarifas impositivas e impuestos prediales para todas las propiedades de esta jurisdicción, los mismos que regirán durante el bienio 2022-2023, determinados de conformidad con la ley.

**Art. 2.- PRINCIPIOS.** - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el Bienio 2022-2023, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad,

equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

**Art. 3.- GLOSARIO DE TÉRMINOS.** - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

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

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

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

**Avalúo de la propiedad.**- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos en aplicación del artículo 495 del COOTAD.

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

**Avalúo de las edificaciones.**- Es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición conforme a la NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN.

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

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

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

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

**Catastro Económico.** - Es el registro en cuyas bases constan datos descriptivos correspondientes al valor de los inmuebles determinado a través de diferentes enfoques, bien como el mapa de valores del suelo a partir del cual se define política tributaria.

**Catastro Físico.** - Es el registro en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble.

**Catastro Jurídico.** - Es el registro en cuyas bases constan los datos personales de los tenedores del inmueble (propietarios, poseedores u ocupantes), bien como los documentos cartográficos y los datos descriptivos que permiten identificar de forma clara el límite de la posesión efectiva determinado por el uso del predio, materializando por entes naturales o antropológicos (paredes, carcas, etc.), en relación al límite jurídico que corresponda a la interpretación de los títulos.

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

**Edificación.-** Nombre genérico con que se designa cualquier construcción fabricada con piedra o materiales resistentes y que está destinada a servir de espacio para el desarrollo de una actividad humana.

**Lote.-** Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano o rural, asociado a una propiedad ya sea jurídica o natural, delimitada generalmente por vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se reconoce como lote los términos: terreno, suelo, solar.

**Mecanismo de declaración voluntaria.-** Por regla general, las entidades públicas verificarán el cumplimiento del ordenamiento jurídico aplicable a un trámite administrativo con posterioridad al otorgamiento de la correspondiente autorización, permiso, certificado, título habilitante o actuación requerida en virtud de un trámite administrativo, empleando mecanismos meramente declarativos determinados por las entidades y reservándose el derecho a comprobar la veracidad de la información presentada y el cumplimiento de la normativa respectiva.

**Sector.-** Espacio geográfico que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

**Sistema catastral.-** Es un conjunto de procedimientos, recursos, herramientas, datos y descripciones que definen la propiedad territorial y configuran los catastros inmobiliarios.

El objeto de los sistemas catastrales consiste en gestionar el inventario de la información catastral y el padrón de los propietarios o poseedores de predios, determinar el valor de la propiedad, estructurar procesos automatizados de información catastral, y administrar el uso de la información de la propiedad respecto a la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

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

## **CAPÍTULO II DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL**

**Art. 4.- DOMINIO O PROPIEDAD.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

La información que consta en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Cuando existan diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos deberá registrar en el catastro de predios los documentos presentados por los contribuyentes y se aplicará conforme lo dispuesto en las normas vigentes, mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.

**Art. 5.- DEL REGISTRO CATASTRAL.-** Todos los bienes inmuebles registrados en el catastro municipal de la circunscripción territorial del cantón Manta deberán ser valuados. El avalúo actualizado de los mismos se utilizará de manera multifuncional en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

**Art. 6.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES.-** Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre (s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.
- Geográficos, en función de la singularización mediante coordenadas georreferenciadas del predio.

**Art. 7.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.-** Corresponde a la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizado de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos, y en general de la propiedad inmueble, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a los predios.

Es responsabilidad del/la Director/a el establecimiento de las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con la información de la propiedad debidamente actualizada.

A la Dirección Financiera, le corresponde el cobro del impuesto predial a través de la base imponible establecida; además las bajas de títulos de crédito cuando se requiera y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la respectiva normativa vigente.

**Art. 8.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL.-** El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica, de las modificaciones de los predios, para lo cual se emitirá el correspondiente instructivo donde se incorpore las declaraciones voluntarias de los ciudadanos y el periodo de vigencia de dicha actualización; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

La administración catastral establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

El valor asignado por manzana aprobado en el plano de valor del suelo permanecerá constante, hasta la debida modificación por Ordenanza. En el caso de que existan casos especiales que requieran peritajes específicos o informes especializados que determinen un valor en el plano del suelo mayor al previsto en la presente Ordenanza, se deberá contar con el informe favorable de la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos para incrementar dicho valor con la presentación del peritaje o informe; en ningún caso, podrá disminuirse el valor asignado por manzana, sin contar con la autorización del Concejo Cantonal de Manta.

## TÍTULO II DE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS

### CAPÍTULO I VALORACIÓN Y METODOLOGÍA

**Art. 9.- AVALÚO TOTAL DEL PREDIO URBANO.-** El avalúo total del predio está constituido por la suma del valor del suelo calculado en función de lo establecido en esta Ordenanza y el valor de las construcciones existentes, edificados sobre el mismo; el avalúo determina la base imponible sobre la cual el contribuyente pagará los tributos correspondientes.

**Art. 10.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO. -** El valor del suelo se actualiza mediante el plano de valores de la ciudad, el cual es referido al mercado inmobiliario.

El plano se elabora a partir de diversas muestras de valores referenciales obtenidas de las diferentes fuentes de información, entre la cuales se destacan:

- a. Informantes calificados.
- b. Corredores y promotores inmobiliarios
- c. Avisos clasificados
- d. Base de datos de la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos.

**10.1.** En casos puntuales en los que por la ejecución de proyectos urbanísticos, el valor del suelo aumente por la dotación de infraestructura y servicios básicos; el urbanizador mediante informe técnico derivará a la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos el costo por metro cuadrado urbanizado con el fin de actualizar el valor del suelo previo a los procesos de transferencia de dominio.

**10.2.** En el caso de bienes con equipamientos especiales o metodologías constructivas que no estén contempladas dentro de la presente Ordenanza, se podrá receptor un avalúo pericial certificado por un profesional del área en el que se indique el valor que corresponde al inmueble, el cual deberá contar con un informe de la Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos para su aprobación o negación.

En el caso de que la variación del valor del suelo no fuese justificada técnicamente se mantendrá el valor vigente en el plano de valores y a este se sumará el de las construcciones definidas en el peritaje.

Las variaciones en el valor del suelo aceptadas, se mantendrán vigentes y fijas durante el bienio establecido en la presente Ordenanza.

**Art. 11.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL ÁREA URBANA.** - Para la valoración individual de los predios urbanos (vi) dentro de cada área de intervención valorativa, se tomará en cuenta el valor asignado a la manzana, al cual se aplicarán los siguientes factores de ajuste, en relación con las características del lote.

$$Vi = S * Vm * Fm, \text{ donde} \\ Vi = S * Vm * (Ff * Fr * Fu * Ft * Fs * Fa * Fe * Fp) * R$$

Vi: Valor individual

S: Superficie o área

Vm: Valor de la manzana

Fm: Factores multiplicadores

Si excepcionalmente, un lote estuviere en dos o más áreas de intervención valorativa, para efectos del avalúo se considerará el área proporcional a cada zona valorativa. Son factores multiplicadores los siguientes:

1. Factor Geométrico o de forma (Ff)
2. Factor de regularidad (Fr)
3. Factor de ubicación en la manzana (Fu)
4. Factor por topografía (Ft)
5. Factor de servicios (Fs)
6. Factor de accesibilidad (Fa)
7. Factor extensión / tamaño (Fe)
8. Factor de ajuste en áreas de protección especial (Fp)
9. Factor de riesgo (R)

**Factor Geométrico o de forma (Ff)**

Los factores de forma se establecen en base al lote tipo definido como tal; el valor unitario disminuye a medida que su profundidad es mayor que su frente útil; para lo cual se establece la siguiente relación:

FACTOR DE FORMA			
FRETE : FONDO			FACTO R
1	:	1	1
2	:	1	1
1	:	2	1
3	:	1	0.95
1	:	3	0.95
1	:	4	0,9
1	:	5	0,8

Si el frente es igual al fondo, el factor multiplicador es uno;  
 Si el frente es hasta el doble del fondo o el fondo es hasta dos veces la medida del frente, el factor multiplicador es uno;  
 Si el frente es hasta tres veces el fondo o el fondo es hasta tres veces la medida del frente, el factor multiplicador es cero puntos noventa y cinco;  
 Si el frente es hasta cuatro veces el fondo o el fondo es hasta cuatro veces la medida del frente, el factor multiplicador es cero puntos noventa;  
 Si el frente es hasta cinco veces el fondo o el fondo es hasta cinco veces la medida del frente, el factor multiplicador es cero puntos ochenta, en caso de que exceda este límite se mantiene el mismo factor.

**Factor de regularidad (Fr)**

En el caso de los lotes irregulares en su forma y linderos, se aplicarán los siguientes factores de regularidad:

FACTOR DE REGULARIDAD Fr	
FORMA	FACTOR
TRAPEZOIDAL	0,98
IRREGULAR EN SUS 4 LADOS O TRIANGULAR	0,9
CUADRADA O RECTANGULAR	1
L, T o CRUZ	1,1

**Factor de ubicación en la manzana (Fu)**

En el caso de la ubicación, se aplicarán los factores de la siguiente tabla:

FACTOR DE UBICACIÓN Fu	
Lote manzanero	1,15
Lote esquinero	1,1
Lote intermedio	1
Lote en calle o pasaje peatonal	0.9
Lote en callejón	0,8

Lote interior sin acceso propio	0,7
---------------------------------	-----

**Factor por topografía (Ft)**

Si los predios presentan una topografía irregular respecto al plano de la calzada sobre la que se ubica, se aplicarán factores de depreciación hasta un mínimo de 0.25 en los respectivos casos que correspondan, la pendiente se mide desde el nivel de la vía, ya sea que corresponda a un nivel ascendente o descendente con respecto a la misma.

PENDIENTE		FACTOR
Área Urbana	MENOR A 20°	1.0
	DE 20,01° A 30°	0,9
	DE 30°,01 A 40°	0,8
	DE 40,01° A 60°	0,7
	DE 60,01° A 75°	0,4
	MAYOR A 75°	0,25

**Factor de servicios (Fs)**

Se aplicará una depreciación de hasta el 0,90 a aquellos predios que no cuenten con acceso a servicios básicos.

FACTOR DE SERVICIOS	
Completos (Agua, Alcantarillado, Energía Eléctrica)	1,00
Incompletos	0,90
No tiene ningún servicio	0.80

**Factor de accesibilidad (vías)**

FACTOR DE ACCESIBILIDAD	
Vías consolidadas (capa de rodadura, aceras , bordillos)	1,00
No consolidadas (terreno natural, lastradas)	0,90

**Factor Tamaño (Ft)**

DESDE (m2)	HASTA	Ajuste del valor del predio en la manzana
0	5000	100%

5000,01	25000	95%
25000,01	En adelante	90%

**Factor de ajuste en áreas de protección especial. (Fp)**

Descripción	Retiro	Factor
Poliducto	Desde el eje 15,00 m.	0.5
Líneas de conducción, transmisión y redes de agua potable en servidumbre de paso*	Desde el eje 3,00 m.	
Colectores de servidumbre de paso*	Desde el eje 3,00 m.	
Retiros obligatorios de vías	-	
Cauces de Río con muro de gavión	Medidos desde el borde exterior del muro 6m a 10m de retiro.	
Cauces y taludes naturales	En pendientes de más de 30° 15m de retiro En pendientes menores a 30° 10m de retiro	
Quebradas	Medidos desde el borde exterior de la quebrada 20m de retiro.	

**Factor de riesgo (R)**

FACTOR DE RIESGO	
No Mitigado	0
Mitigado	1

Para la aplicación del factor riesgo es indispensable que exista el informe de la Dirección de Calidad Ambiental y Gestión de Riesgo o quien haga sus veces.

## CAPÍTULO II IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 12.- PERÍODO IMPOSITIVO.** - El impuesto sobre la propiedad urbana es de periodicidad anual y está comprendido en el período que va del 1ero de enero al 31 de diciembre del respectivo año.

**Art. 13.- TARIFA DEL IMPUESTO SOBRE LA PROPIEDAD URBANA.** – De acuerdo al artículo 504 y 509 del COOTAD, se determina como franja exenta del impuesto al valor de las propiedades urbanas con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones

básicas unificadas del trabajador en general, a partir de dicho valor la tarifa impositiva mínima será de cero punto veinticinco por mil y una máxima del uno punto cinco por mil, es decir tres punto cinco por mil menos de la franja máxima determinada por el COOTAD. Para las propiedades cuyo avalúo sea desde veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general hasta treinta y ocho remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, la tarifa será la mínima determinada. Las propiedades cuyo avalúo sea desde treinta y ocho remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general y hasta setenta y seis remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general tendrán una tarifa de cero punto treinta por mil; las propiedades cuyo avalúo sea desde setenta y seis remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general hasta ciento cincuenta y dos remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, la tarifa será de cero punto treinta y cinco por mil; las propiedades cuyo avalúo sea desde ciento cincuenta y dos remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general hasta doscientos veinte y ocho remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, la tarifa será de cero punto cuarenta por mil; las propiedades cuyo avalúo sea desde doscientos veinte y ocho remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general hasta trescientos ochenta remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, la tarifa será de cero punto cincuenta por mil; las propiedades cuyo avalúo sea desde trescientos ochenta remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general hasta setecientos sesenta, la tarifa será de cero punto sesenta por mil; las propiedades cuyo avalúo sea desde setecientos sesenta remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general hasta mil doscientas sesenta y siete, la tarifa será de cero punto setenta por mil.

Los siguientes rangos de avalúos tendrán una tarifa de cero punto ochenta y cinco por mil, cero punto noventa y cinco por mil y la máxima tarifa determinada en este artículo, respectivamente: Propiedades cuyo avalúo oscila entre mil doscientos sesenta y siete remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general y dos mil quinientas treinta y cuatro remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; propiedades cuyo avalúo oscila entre dos mil quinientas treinta y cuatro remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general y tres mil ochocientas una remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; y, propiedades de más de tres mil ochocientas una remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

*Nota: Para cada rango de avalúo inicial, al resultado de la multiplicación de la remuneración básica unificada del trabajador en general y los valores estipulados en cada rango inicial, se le sumará el valor de 0.01 centavos de dólar.*

**Art. 14.- DEDUCCIONES.-** Para la liquidación del impuesto predial urbano, los sujetos pasivos tendrán derecho a solicitar que sobre el valor catastral imponible se les otorguen las deducciones por deudas hipotecarias que graven al predio por motivo de su adquisición, construcción o mejora, para cuya aplicación se considerará lo siguiente:

- Cuando el saldo de la deuda sea inferior el veinticinco por ciento (25%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el veinte por ciento (20%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.
- Cuando el saldo de la deuda supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el treinta por ciento (30%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto.
- Cuando el saldo de la deuda supere el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el cuarenta por ciento (40%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.

**Art. 15.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2 ‰) anual se cobrará sobre el valor del predio a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El impuesto adicional a solares no edificados no rige sobre predios que tengan más del 50% de afectación por proyecciones viales, zonas de alto riesgo, suelo urbano de protección ambiental y sobre los cuales existan restricciones municipales para construir o ejercer actividades sobre los mismos.

**Art. 16.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán el siguiente impuesto adicional:

a) El uno por mil (1 ‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2 ‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El presente impuesto se aplicará conforme las regulaciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y sobre las zonas de promoción inmediata que defina el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Manta en su respectiva ordenanza.

**Art. 17.- DEL PAGO.**- el impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año y hasta el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación, sin necesidad de que la tesorería notifique estas obligaciones. Vencido el año fiscal, el impuesto generará los intereses de ley.

Los contribuyentes que paguen el impuesto predial urbano dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a los descuentos que se detallan a continuación:

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
PRIMERA QUINCENA DE ENERO	10
SEGUNDA QUINCENA DE ENERO	9
PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO	8
SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO	7
PRIMERA QUINCENA DE MARZO	6
SEGUNDA QUINCENA DE MARZO	5
PRIMERA QUINCENA DE ABRIL	4
SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL	3
PRIMERA QUINCENA DE MAYO	3
SEGUNDA QUINCENA DE MAYO	2
PRIMERA QUINCENA DE JUNIO	2
SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO	1

**Art. 18.- RECARGO SOBRE EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.** - Los contribuyentes que paguen el impuesto predial urbano a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto liquidado.

### TITULO III DE LA VALORACIÓN DE LOS PREDIOS RURALES.

#### CAPÍTULO I DE LA VALORACIÓN Y METODOLOGÍA

**Art. 19.- PLANO DEL VALOR DEL SUELO.** - Los valores de la tierra que regirán para el nuevo bienio 2022 - 2023, estarán sujetos a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

**Art. 20.- VALORACIÓN INDIVIDUAL DEL LOTE EN EL ÁREA RURAL Y CABECERAS PARROQUIALES.** - Para la valoración individual de los predios rurales se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.

Los siguientes valores particulares se mantendrán vigentes, conforme las características específicas de la zona:

**SANTA MARIANITA.** - Con respecto a las urbanizaciones localizadas en el sector de Santa Marianita por la mayor afluencia de hábitat y construcción de urbanizaciones en el mismo sitio; y, las edificaciones o todo tipo de infraestructura turística, comercial tales como: Hostales, hoteles, hosterías, residenciales existentes se obtiene un valor de factor comparativo de \$125.00 por metro cuadrado.

**VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL POR FACTOR PERFIL COSTERO DEL ÁREA RURAL.** - Para la valoración individual de los predios rurales en el perfil costero por manejarse los diferentes aspectos técnicos que generan un mayor porcentaje de aspectos positivos como son de niveles paisajísticos, arquitectónicos, constructivos entre otros se establece lo siguiente:

- a) El valor de cuarenta dólares \$40,00 por metro cuadrado hasta los doscientos metros desde la línea de costa o de playa.
- b) A partir de los doscientos metros hasta llegar a los cuatrocientos metros se determina un valor de veinte y cinco dólares \$25,00 por metro cuadrado.

**VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL POR FACTOR DE LA VÍA DEL ÁREA RURAL.** - Para la valoración individual de los predios rurales sobre la vía en diferentes aspectos técnicos como turismo, comerciales, de transporte, entre otros se determina un valor de \$15,00 por metro cuadrado a una distancia de cien metros lineales hacia cada lado del eje de vías estatales y de conectividad cantonal, sin incluir vías secundarias o redes terciarias de conectividad interna entre poblados.

**VALORACIÓN INDIVIDUAL ESPECIAL POR FACTOR INDUSTRIAL EN EL ÁREA RURAL DE LAS CHACRAS DE MANTA O SAN JUAN DE MANTA** - La valoración por metro cuadrado en la vía San Juan de Manta corresponde a los valores establecidos en el plano vigente.

El valor individual del lote en el área rural se establecerá mediante la siguiente fórmula:

$$Vi = S * Vm * Fm, \text{ donde:} \\ Vi = S * Vm * (Fe * Ft)$$

Vi: Valor individual  
S: Superficie o área

Vm: Valor del suelo  
 Fm: Factores multiplicadores

Son factores multiplicadores los siguientes:

- 1.- Factor de tamaño o extensión del terreno (Fe)
- 2.- Factor por topografía (Ft)

Factor de tamaño o extensión del terreno

COEFICIENTES DE TAMAÑO				FACTOR Fe
1	a	5	Has	1
5	a	10	Has	0,9
10	a	20	Has	0,85
20	a	50	Has	0,8
50	a	100	Has	0,75
100	a	500	Has	0,65
más de 500			Has	0,60

**Factor por topografía**

Si los predios presentan una topografía irregular respecto a la calzada, se aplicarán factores de depreciación hasta un mínimo de 0.4, en los respectivos casos que correspondan, la pendiente se mide desde el nivel de la vía, ya sea que corresponda a un nivel ascendente o descendente con respecto a la misma.

PENDIENTE		FACTOR
<b>ZONA RURAL</b>	MENOR A 20°	1
	DE 20,01° A 30°	0,7
	DE 30,01° A 40°	0,65
	DE 40,01° A 50°	0,6
	DE 50,01° A 60°	0,5
	MAYOR A 60°	0,4

**CAPÍTULO II**

**IMPUESTO PREDIAL RURAL**

**Artículo 21.- PERIODO IMPOSITIVO.** - El impuesto predial rural es de periodicidad anual y está comprendido en el periodo que va del 1er. de enero al 31 de diciembre del respectivo año.

**Artículo 22.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.** – De acuerdo al artículo 517 y 520 del COOTAD, se determina como franja exenta del impuesto al valor de las propiedades rurales con avalúos de hasta quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, a partir de dicho valor la tarifa impositiva mínima será de cero punto veinticinco por mil y una máxima del uno punto cinco por mil, es decir uno punto cinco por mil menos de la franja máxima determinada por el COOTAD. Para las propiedades cuyo avalúo sea desde quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general hasta treinta y ocho remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, la tarifa será la mínima determinada. Las propiedades cuyo avalúo sea desde treinta y ocho remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general hasta setenta y seis remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general tendrán una tarifa de cero punto treinta por mil; las propiedades cuyo avalúo sea desde setenta y seis remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general hasta ciento cincuenta y dos remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, la tarifa será de cero punto treinta y cinco por mil; las propiedades cuyo avalúo sea desde ciento cincuenta y dos remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general hasta doscientos veinte y ocho remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, la tarifa será de cero punto cuarenta por mil; las propiedades cuyo avalúo sea desde doscientos veinte y ocho remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general hasta trescientos ochenta remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, la tarifa será de cero punto cincuenta por mil; las propiedades cuyo avalúo sea desde trescientos ochenta remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general hasta setecientos sesenta, la tarifa será de cero punto sesenta por mil; las propiedades cuyo avalúo sea desde setecientos sesenta remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general hasta mil doscientas sesenta y siete, la tarifa será de cero punto setenta por mil.

Los siguientes rangos de avalúos tendrán una tarifa de cero punto ochenta y cinco por mil, cero punto noventa y cinco por mil y la máxima tarifa determinada en este artículo, respectivamente: Propiedades cuyo avalúo oscila entre mil doscientos sesenta y siete remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general y dos mil quinientas treinta y cuatro remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; propiedades cuyo avalúo oscila entre dos mil quinientas treinta y cuatro remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general y tres mil ochocientas una remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; y, propiedades de más de tres mil ochocientas una remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

*Nota: Para cada rango de avalúo inicial, al resultado de la multiplicación de la remuneración básica unificada del trabajador en general y los valores estipulados en cada rango inicial, se le sumará el valor de 0.01 centavos de dólar.*

**Artículo 23.- DEDUCCIONES.**- Para la liquidación del impuesto predial rural, los sujetos pasivos tendrán derecho a solicitar que sobre el valor catastral imponible se les otorguen las deducciones por deudas hipotecarias que graven al predio por motivo

de su adquisición, construcción o mejora, para cuya aplicación se considerará lo siguiente:

- Cuando el saldo de la deuda sea inferior el veinticinco por ciento (25%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el veinte por ciento (20%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.
- Cuando el saldo de la deuda supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el treinta por ciento (30%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto.
- Cuando el saldo de la deuda supere el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado x 100), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el cuarenta por ciento (40%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.
- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

**Art. 24.- DEL PAGO.** - El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año y hasta el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación, sin necesidad de que la tesorería notifique estas obligaciones. Vencido el año fiscal, el impuesto generará los intereses de ley.

El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: El primero, hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen

hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

**Art. 25.- APLICACIÓN DEL MÁXIMO RANGO PREVISTO EN EL ARTÍCULO 517 DEL COOTAD.-** Los propietarios de predios rurales con una extensión mayor de 25 Hectáreas, incorporados a suelo de expansión urbana, de acuerdo al Plan de Uso y Gestión de Suelo previsto en la ORDENANZA GADMC-MANTA No. 033 que Aprueba el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial 2020 - 2035; y, El Plan de Uso y Gestión de Suelo, pagarán a partir del año 2023, el rango máximo previsto en el artículo 517 del COOTAD, la tarifa máxima de la banda impositiva establecida en el artículo 517 del COOTAD, esto es, tres por mil (3 x 1000) al valor de la propiedad rural, cuando en el ejercicio fiscal inmediatamente anterior sus propietarios no hayan iniciado estudios o planes parciales registrados en la Municipalidad de Manta.

La Dirección de Planificación Territorial del GADMC-Manta, entregará la certificación correspondiente y la Dirección Financiera aplicará el cobro de dicho valor.

#### TITULO IV

#### DE LOS FACTORES DE VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN ÁREA URBANA Y RURAL

**Art. 26.- VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES EN EL ÁREA URBANA Y RURAL.-** Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en la que constarán los indicadores establecidos en la NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN, emitida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda.

$$Vm2 = Sf * Cr * Fde$$

Vm2: Valor metro cuadrado edificación costo reposición

Sf: Sumatoria de factores de reposición por característica de edificación

Cr: Constante de reposición

Fde: Factor de depreciación y estado de conservación

CONSTANTE DE REPOSICION <sup>1</sup>		
010501	1 Piso	23,8798
010502	Más de 1 piso	22,7587

<sup>1</sup> Constante de reposición podrá modificarse conforme informe técnico de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos.

$$Vie = Vm2 * Ac$$

Vie: Valor individual edificación

Ac: Área construida por piso

### CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

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

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
02	ESTRUCTURA	0,0000
0201	Columnas	0,0000
020101	No Tiene	0,0000
020102	Hormigón Armado	4,3742
020105	Pilotes	1,6151
020106	Hierro	2,0188
020108	Madera Común	0,8076
020109	Caña	1,0095
020110	Madera Fina	1,0773
020111	Bloque	1,0633
020112	Ladrillo	1,0499
020113	Piedra	1,2113
0202	Vigas y Cadenas	0,0000
020201	No Tiene	0,0000
020202	Hormigón Armado	4,3742
020206	Hierro	2,0188
020208	Madera Común	0,8076
020209	Caña	1,0095
020210	Madera Fina	1,0767
0203	Entre Pisos	0,0000
020301	No Tiene	0,0000
020302	Hormigón Armado	4,3742
020306	Hierro	2,0188
020308	Madera Común	1,2113
020309	Caña	1,0095

020310	Madera Fina	1,6823
020363	Madera y Ladrillo	1,2786
0204	Paredes	0,0000
020401	No Tiene	0,0000
020402	Hormigón Armado	4,3742
020408	Madera Común	0,8076
020409	Caña	0,1076
020410	Madera Fina	1,0767
020411	Bloque	0,2693
020412	Ladrillo	0,2827
020413	Piedra	0,9017
020434	Fibro Cemento	0,2153
0205	Escalera	0,0000
020501	No Tiene	0,0000
020502	Hormigón Armado	4,3742
020503	Hormigón Ciclópeo	2,0188
020504	Hormigón Simple	1,6823
020506	Hierro	1,2786
020508	Madera Común	1,1439
020509	Caña	1,0095
020510	Madera Fina	1,6823
020512	Ladrillo	1,2786
020513	Piedra	1,4132
0206	Tumbado	0,0000
020601	No Tiene	0,0000
020602	Hormigón Armado	4,3742
020606	Hierro	1,4132
020607	Estructura Metálica	1,8169
020608	Madera Común	1,2113
020609	Caña	0,7402
020610	Madera Fina	1,6823
03	ACABADOS	0,0000
0301	Rev. de Pisos	0,0000
030101	No Tiene	0,0000
030108	Madera Común	0,1884
030109	Caña	0,0722
030110	Madera Fina	0,4845
030117	Arena-Cemento	0,0672

030118	Tierra	0,0672
030119	Mármol	0,3231
030120	Marmetón	0,2961
030121	Marmolina	0,2961
030122	Baldosa Cemento	0,1615
030123	Baldosa Cerámica	0,1615
030124	Parquet	0,2153
030125	Vinil	0,1346
030126	Duela	0,2423
030127	Tablón / Gres	0,3365
030128	Tabla	0,1346
030129	Azulejo	0,1346
030168	Cemento Alisado	0,0672
0302	Rev. Interior	0,0000
030201	No Tiene	0,0000
030208	Madera Común	0,1884
030209	Caña	0,1615
030210	Madera Fina	0,4845
030217	Arena-Cemento	0,0672
030218	Tierra	0,0538
030219	Mármol	0,2961
030220	Marmetón	0,2356
030222	Baldosa Cemento	0,1615
030223	Baldosa Cerámica	0,1615
030229	Azulejo	0,1615
030230	Grafiado	0,0841
030231	Champeado	0,0875
030266	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,1930
030269	Pintado	0,0780
0303	Rev. Exterior	0,0000
030301	No Tiene	0,0000
030308	Madera Común	0,2693
030310	Madera Fina	0,6229
030317	Arena-Cemento	0,1346
030318	Tierra	0,0672
030319	Mármol	0,2961
030320	Marmetón	0,2356

030322	Baldosa Cemento	0,2131
030323	Baldosa Cerámica	0,1884
030330	Grafiado	0,8408
030331	Champeado	0,0875
030332	Aluminio	0,2153
030366	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,2086
030368	Cemento Alisado	0,0672
030369	Pintado	0,0780
0304	Rev. Escalera	0,0000
030401	No Tiene	0,0000
030408	Madera Común	0,2056
030409	Caña	0,1615
030410	Madera Fina	0,6229
030417	Arena-Cemento	0,0672
030418	Tierra	0,0538
030419	Mármol	0,2961
030420	Marmetón	0,2356
030422	Baldosa Cemento	0,2131
030423	Baldosa Cerámica	0,1884
030430	Grafiado	0,0841
030431	Champeado	0,0875
030449	Granito	0,2658
030466	Piedra o Ladrillo Ornamental	0,2086
030469	Pintado	0,0757
0305	Tumbados	0,0000
030501	No Tiene	0,0000
030508	Madera Común	0,1884
030509	Caña	0,1615
030510	Madera Fina	0,4845
030517	Arena-Cemento	0,0672
030518	Tierra	0,0538
030530	Grafiado	0,0841
030531	Champeado	0,0875
030535	Fibra Sintética	0,1211
030536	Estucado	0,1615
030550	Yeso / Cielo Falso	3,2760

030569	Pintado	0,0780
0306	Cubierta	0,0000
030601	No Tiene	0,0000
030617	Arena-Cemento	0,0672
030623	Baldosa Cerámica	0,1884
030629	Azulejo	0,1615
030634	Fibro Cemento	0,1480
030637	Teja Común	0,3365
030638	Teja Vidriada	0,4037
030639	Zinc	0,1346
030640	Polietileno	0,3365
030641	Domos / Traslúcido	0,4037
030669	Pintado	0,0780
0307	Puertas	0,0000
030701	No Tiene	0,0000
030708	Madera Común	0,8816
030709	Caña	0,4711
030710	Madera Fina	3,3648
030732	Aluminio	1,2113
030733	Enrollable	2,0188
030746	Hierro-Madera	0,8076
030747	Madera Malla	0,7940
030767	Tol Hierro	0,8344
0308	Ventanas	0,0000
030801	No Tiene	0,0000
030806	Hierro	1,0095
030808	Madera Común	0,8748
030810	Madera Fina	1,8169
030833	Enrollable	1,3460
030846	Hierro-Madera	0,5384
030847	Madera Malla	0,2693
030848	Aluminio / Vidrio	2,5927
030851	Madera y Vidrio	0,9422
0309	Cubre Ventanas	0,0000
030901	No Tiene	0,0000
030906	Hierro	0,4711
030908	Madera Común	0,3365
030909	Caña	0,1346

030910	Madera Fina	0,4037
030932	Aluminio	0,4819
030933	Enrollable	1,0095
030947	Madera Malla	0,2019
0310	Closets	0,0000
031001	No Tiene	0,0000
031008	Madera Común	0,7402
031010	Madera Fina	1,0767
031032	Aluminio	1,6823
031067	Tol Hierro	1,4804
04	INSTALACIONES	0,0000
0401	Sanitarias	0,0000
040101	No Tiene	0,0000
040162	Empotrado	2,6918
040163	A la vista	1,0140
0402	Baños	0,0000
040201	No Tiene	0,0000
040252	Letrina	0,6056
040253	Baño Común	1,0767
040254	Medio Baño	1,3460
040255	Un Baño	2,0188
040256	Dos Baños	4,0377
040257	Tres Baños	6,0565
040258	Cuatro Baños	8,0753
040259	+ de 4 Baños	10,0943
0403	Eléctricas	0,0000
040301	No Tiene	0,0000
040362	Empotrado	2,6918
040363	A la vista	1,0140
0404	Cerramientos	0,0000
040401	No Tiene	0,0000
040406	Bloque	0,2693
040407	Caña	0,1076
040408	Malla	0,2423
040409	Piedra	0,9017
040410	Ladrillo	0,2827
040411	Madera	0,8076
040412	Metal	0,2153

**Art. 27.-** Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura de las edificaciones. Se afectará además con los factores de estado de conservación de las edificaciones en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable (nuevo, conservación normal), a reparar (necesita reparos simples, necesita reparos importantes) y obsoleto (para demolición).

**CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACION Y ESTADO DE CONSERVACION**

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	0,2700	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

En caso de remodelaciones, se recalculará el tiempo de vida útil del inmueble de acuerdo al año de mejoramiento de la edificación.

**Art. 28.- VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL.**- La propiedad horizontal no corresponde a un bien inmueble en particular, más bien es un régimen que reglamenta la forma en que se divide un predio; por lo tanto, para la valoración de Propiedades Horizontales, estas se registrarán a la clasificación establecida en esta ordenanza.

Se considerarán por separado todas las áreas que correspondan a la edificación de las áreas libres, patios, terrazas, etc. que formen parte de su misma estructura, con la finalidad de que cada una de ellas mantenga su propia valoración establecida en la ordenanza. En el caso de que dichas áreas queden dentro del mismo espacio físico que la construcción, tendrán la misma clasificación que la del edificio. Si el área comunal ocupa un espacio abierto sin construcción, el valor a considerarse será únicamente el del terreno, si existe algún tipo de revestimiento se incluirá el valor de este.

**Art. 29.- AVALÚO DE PROPIEDADES DEL GADMC-MANTA.**- Los inmuebles que sean de propiedad del GAD Municipal del Cantón Manta, se actualizarán permanentemente, a cargo de la Dirección de Avalúos, Catastros, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos.

## TITULO V

### DE LAS EXONERACIONES Y RECLAMOS

**Art. 30.- EXONERACIONES.**- El sujeto pasivo gozará de las exoneraciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización para el impuesto predial urbano y rural; así como, de las exoneraciones establecidas en la LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES, LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES y demás leyes orgánicas y especiales.

**30.1. EXENCIONES IMPUESTO PREDIAL URBANO.-** Están exentas del pago del impuesto predial urbano las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones;

y,

- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

**30.2. EXENCIONES TEMPORALES AL IMPUESTO PREDIAL URBANO.-** 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;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano 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.

**30.1. EXENCIONES IMPUESTO PREDIAL RURAL.-** Están exentas del pago del impuesto predial rural las siguientes propiedades:

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

- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas:
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; y
- g) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

**Art. 31.- PROCEDIMIENTO PARA RECLAMOS.-** De acuerdo con lo que establece el Código Tributario los reclamos que estén debidamente motivados deberán ser presentados en la Dirección Financiera del GADMC-MANTA, quien de acuerdo a la revisión de la base imponible re determinará el tributo conforme a sus competencias en caso de que así proceda.

## DISPOSICIONES GENERALES

**Primera. - PREDIOS CALIFICADOS DE RIESGO NO MITIGADO. -** Se excluyen del cobro del impuesto predial, de tasas y de la contribución especial por mejoras exclusivamente los bienes que están considerados de riesgo no mitigado por parte de la Dirección de Calidad Ambiental y Gestión de Riesgos. Dichos predios constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, con avalúo de valor cero tanto en suelo como en construcción, debiendo la Dirección de Calidad Ambiental y Gestión de Riesgo, o quien hiciere sus veces, certificar el estado de dichos bienes.

**Segunda.-** Los procesos de actualización catastral de edificaciones serán realizados de manera paulatina, aplicando el valor constante en la presente Ordenanza, así como sus factores a medida de que vaya avanzando dicha actualización por parte del GADMC- Manta. El sistema municipal de información catastral podrá mantener el valor presente de las edificaciones hasta que dicha actualización ocurra. Toda actualización que genere un nuevo valor impositivo tendrá vigencia a partir del siguiente ejercicio fiscal, exceptuando aquellas actualizaciones que se vinculen a un servicio municipal de avalúos para transferencia de dominio, cuyo valor será reliquidado en el año en curso, de acuerdo al instructivo respectivo.

**Tercera.-** A la presente Ordenanza se adjunta el plano de valores de suelo actualizado para el bienio 2022-2023.

## DISPOSICIONES REFORMATARIAS

**Primera.-** En la ORDENANZA PARA REGULAR LA APLICACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS EN EL CANTÓN MANTA, agréguese al final del artículo 11, lo siguiente:

Se podrá exceptuar del área de influencia de una obra, los predios que mantengan una restricción directa en el acceso a la misma debido a la topografía del barrio o sector, cuando esta esté delimitada por taludes inaccesibles, laderas, quebradas u otros; así como también las vías que no permitan la conectividad con las diferentes arterias viales de circulación consolidadas en su entorno.

En el caso de que por la categorización de una obra y la ubicación de la misma se determine que los predios beneficiados dentro del área de influencia deban cancelar por Contribución Especial de Mejoras un valor mayor en relación con el cobro de las mejoras de sus manzanas colindantes en el mismo año de la emisión, la Dirección de Planificación Territorial podrá modificar su categorización de local a sectorial o a global a fin de que su distribución sea homogénea.

**Segunda.-** En la ORDENANZA PARA REGULAR LA APLICACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS EN EL CANTÓN MANTA, agréguese al artículo 27, la siguiente exención:

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

**Tercera.-** En la ORDENANZA PARA REGULAR LA APLICACIÓN Y COBRO DE LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS EN EL CANTÓN MANTA, agréguese la siguiente Disposición General:

“Disposición General Tercera. - La Dirección de Avalúos, Catastro, Permisos Municipales y Servicios Ciudadanos aplicará las disposiciones contenidas en la presente Ordenanza, especialmente en lo indicado en las modificaciones al artículo 11, incluso con predios que tengan repartidas las Contribuciones Especiales de Mejoras con anterioridad, pudiendo para ello recomendar a la Dirección de Gestión Financiera la re liquidación correspondiente de una obra específica ejecutada y cobro en el siguiente ejercicio fiscal de acuerdo a la re determinación de la distribución en los nuevos predios a asignarse”.

## DISPOSICIONES TRANSITORIAS

**Primera.-** Con la finalidad de seguir corrigiendo las inequidades identificadas en la valorización del suelo se mantendrá la temporalidad establecida en la Disposición Transitoria Única de la *“Ordenanza de aprobación del plano del valor del suelo urbano, los factores de ajuste para el valor individual del predio y edificaciones en general, los parámetros para valorar las diversas tipologías de edificaciones y demás*

*construcciones; así como la aprobación de la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a la propiedad urbana, que regirán en el cantón manta para el bienio 2020-2021”, tomando en cuenta la diferencia entre el valor establecido en el presente bienio y el valor al 31 de diciembre del año 2019.*

Los factores de ajuste mencionados no serán aplicados para el cálculo del impuesto a las alcabalas, para lo cual se utilizará el plano de valores del suelo actualizado por la presente Ordenanza.

**Segunda.-** Las personas naturales o jurídicas que se hayan beneficiados por los estímulos tributarios dispuestos en el artículo 12 de la Ordenanza No. 046, sancionada el 26 de diciembre de 2017, mantendrán sus beneficios, hasta por el tiempo estipulada en la misma, es decir 10 años, a partir del otorgamiento del beneficio, como se detalló en la disposición transitoria de aquella ordenanza.

### DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Quedan derogadas todas las disposiciones municipales expedidas sobre impuestos prediales urbanos y rurales que se opongan a la presente ordenanza y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

### DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su publicación en el Registro Oficial y sitio web institucional; y, se aplicará para la determinación del impuesto predial urbano y rural del bienio 2022-2023.

Dado en la ciudad de Manta en sesión ordinaria virtual celebrada a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno.

AGUSTIN ANIBAL  
INTRIAGO  
QUIJANO

Firmado digitalmente por  
AGUSTIN ANIBAL  
INTRIAGO QUIJANO  
Fecha: 2021.12.23  
18:12:08 -05'00'

Ab. Agustín Anibal Intriago Quijano  
**ALCALDE DE MANTA**

DALTON ALEXI  
PAZMINO CASTRO

Firmado digitalmente por  
DALTON ALEXI PAZMINO  
CASTRO

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro  
**SECRETARIO CONCEJO CANTONAL**

**CERTIFICO:** Que la **ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS-RURALES, Y SUS ELEMENTOS PARA DETERMINAR, ADMINISTRAR Y RECAUDAR LOS IMPUESTOS PEDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023**; fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Manta, en sesión ordinaria virtual del 09 de diciembre de 2021 y en sesión ordinaria virtual del 23 de diciembre de 2021, en primera y segunda instancia respectivamente.

Manta, 23 de diciembre de 2021

DALTON ALEXI Firmado  
 PAZMINO digitalmente por  
 CASTRO DALTON ALEXI  
 PAZMINO CASTRO

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro  
**SECRETARIO CONCEJO CANTONAL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO la ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS - RURALES, Y SUS ELEMENTOS PARA DETERMINAR, ADMINISTRAR Y RECAUDAR LOS IMPUESTOS PREDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023;** y, **ORDENO su PROMULGACIÓN** a través de su publicación de conformidad con la ley.

Manta, 23 de diciembre de 2021

AGUSTIN ANIBAL Firmado digitalmente por  
 INTRIAGO AGUSTIN ANIBAL  
 QUIJANO INTRIAGO QUIJANO  
 Fecha: 2021.12.23 18:12:35  
 -05'00'

Ab. Agustín Aníbal Intriago Quijano  
**ALCALDE DE MANTA**

Sancionó y ordenó la promulgación de la **ORDENANZA DE VALORACIÓN DE LOS PREDIOS URBANOS - RURALES, Y SUS ELEMENTOS PARA DETERMINAR, ADMINISTRAR Y RECAUDAR LOS IMPUESTOS PREDIALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MANTA QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022-2023**, conforme lo establecido en la Ley, el Abg. Agustín Aníbal Intriago Quijano, Alcalde de Manta, en esta ciudad, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil veintiuno. **LO CERTIFICO.-**

Manta, 23 de diciembre de 2021

DALTON ALEXI Firmado  
 PAZMINO digitalmente por  
 CASTRO DALTON ALEXI  
 PAZMINO CASTRO

Ab. Dalton Alexi Pazmiño Castro  
**SECRETARIO CONCEJO CANTONAL**

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALANDA****Considerando:**

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

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

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

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

**Que**, el Art. 242 de la Constitución de la República del Ecuador establece: *“El Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales”*.

**Que**, el mismo artículo citado anteriormente establece: *“Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales”*.

**Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 del Ecuador 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 del Ecuador establece que: *“El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental”*.

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

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

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

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

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

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

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

**Que**, el artículo 11 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), declara acerca del Ecosistema Amazónico: *“El territorio de las provincias amazónicas forma parte de un ecosistema necesario para el equilibrio ambiental del planeta. Este territorio constituirá una circunscripción territorial especial regida por una ley especial conforme con una planificación integral participativa que incluirá aspectos sociales, educativos, económicos, ambientales y culturales, con un ordenamiento territorial que garantice la conservación y protección de sus ecosistemas y el principio del sumak kawsay”*.

*“En la propuesta de la ley especial amazónica deberán participar personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos urbanos y rurales. Se respetará la integralidad de los territorios de las comunidades, pueblos y nacionalidades amazónicas, los derechos colectivos y los instrumentos internacionales”*.

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

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

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- d) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares.

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

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

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

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

**Que**, de acuerdo al Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, *“Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas”.*

**Que**, el mismo artículo citado anteriormente plantea: *“La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria”*.

**Que**, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, respecto a la actualización del catastro establece: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”*.

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

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

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

**Que**, el artículo 68 del Código Tributario, de la Facultad Determinadora establece que: *“La determinación de la obligación tributaria, es el acto o conjunto de actos reglados realizados por la administración activa, tendientes a establecer, en cada caso particular, la existencia del hecho generador, el sujeto obligado, la base imponible y la cuantía del tributo”*.

**Que**, el artículo 87 del Código Tributario, de la Determinación establece que: *“es el acto o conjunto de actos provenientes de los sujetos pasivos o emanados de la administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía de un tributo”*.

*“Cuando una determinación deba tener como base el valor de bienes inmuebles, se atenderá obligatoriamente al valor comercial con que figuren los bienes en los catastros oficiales, a la fecha de producido el hecho generador. Caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha”*.

**Que**, el artículo 88 del Código Tributario establece que: *“La determinación de la obligación tributaria se efectuará por cualquiera de los siguientes sistemas: 1) Por declaración del sujeto pasivo; 2) Por actuación de la administración; o, 3) De modo mixto”*.

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

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

**Que**, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales indica que: *“La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, (...)”*.

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

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

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

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

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

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

**Que**, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que: *“El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial”.*

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

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

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

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

*“Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento*

*del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley”.*

**Que,** el artículo 18, de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, señala: *“Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo”.*

**Que,** la Disposición Transitoria Única, de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, señala: *“Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central”.*

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

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

**Que,** en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, el Artículo 58.1 establece: *“Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo. El retiro del valor consignado por el expropiado, que podrá requerirse en cualquier momento dentro del juicio de expropiación, no perjudicará la impugnación propuesta”.*

*“El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario”.*

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

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

#### **Expide:**

**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021, DEL CANTÓN PALANDA.**

### **CAPÍTULO I**

#### **OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Art. 1. - OBJETO.** - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, 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. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

**Art. 2. - AMBITO DE APLICACIÓN.** - Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, de la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Art. 3. - DE LOS BIENES NACIONALES.** - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 4. - CLASES DE BIENES.** - Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Art. 5. - DEL CATASTRO.-** Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

**Art. 6. - FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

**Art. 7. - DE LAS CLAVES CATASTRALES.** – Una clave catastral es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva a nivel nacional, está establecido respecto a su localización, éste se conformará a partir de la codificación oficial establecida por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC), que utiliza un código de seis dígitos para identificar de dos en dos la provincia, cantón y parroquia. La codificación subsiguiente de la clave catastral será determinada localmente, y estará conformada por dos dígitos para identificar la zona, dos para el sector, tres dígitos para la manzana en áreas urbanas y polígono en áreas rurales, tres dígitos para el número de lote, y tres dígitos últimos para identificar de ser necesario, las propiedades horizontales.

**Art. 8. - DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Art. 9. - JURISDICCION TERRITORIAL.** - Comprende dos instancias:

**a). - LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La codificación catastral, que ayuda a la formación de las claves catastrales, se establece de acuerdo a la localización del objeto catastral en el territorio, está establecida inicialmente por el código de división político administrativa de la República del Ecuador utilizado por el Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC); compuesto por seis dígitos numéricos, éstos formarán los primeros seis dígitos de la clave catastral; los dos primeros son para identificar la PROVINCIA, a éstos se les asignará desde el número 01 hasta el 99, de acuerdo los nombres de las provincias ordenadas alfabéticamente, a excepción de las provincias de Galápagos, Sucumbíos, Orellana, Santo Domingo de los Tsáchilas y Santa Elena, que fueron creadas en fechas posteriores a la implementación de esta codificación; a éstas últimas, se les asignará el código inmediato superior que le sigue a la última provincia codificada alfabéticamente, respetando su orden de acuerdo a su fecha de creación.

Los siguientes dos dígitos son para identificar el CANTÓN, a los cuales se les asignará desde el 01 al 99; y los dos subsiguientes son para identificar la PARROQUIA, ya sea URBANA o RURAL, para lo cual se identificará las parroquias urbanas que se constituyan

como cabecera cantonal con el código 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las mismas será desde 01 a 49; y la codificación para las parroquias rurales será desde 51 a 99.

Luego de los primeros seis dígitos, para el caso del cantón Palanda, se establecen trece dígitos más, distribuyéndolos de la siguiente manera: dos para identificar la ZONA, dos para identificar el SECTOR, tres para identificar la MANZANA en áreas urbanas y el POLÍGONO en áreas rurales, tres para identificar el LOTE, y tres últimos para identificar PROPIEDADES HORIZONTALES en el territorio urbano o DIVISIONES en el área rural.

En las parroquias en las que se establezcan centros pobladas que se constituyan como zonas urbanas, sean éstos cabeceras parroquiales, cabeceras cantonales, barrios, pueblos o ciudades, delimitadas por un perímetro urbano, las ZONAS se identificarán con diferentes dígitos dependiendo de si se encuentran dentro o fuera del perímetro urbano. Para identificar las ZONAS ubicadas dentro del perímetro urbano, consideradas zonas urbanas, se utilizará los dígitos del 01 al 50; para identificar las ZONAS ubicadas fuera del perímetro urbano, consideradas zonas rurales, se utilizará los dígitos del 51 al 99.

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

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

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

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

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

**Art. 10. - CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.-** Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Dirección de Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren

autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

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

## CAPÍTULO II

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

**Art. 11. - SUJETO ACTIVO.** – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palanda es el sujeto activo de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural en el cantón Palanda.

**Art. 12. - SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos la o el propietario de predios urbanos ubicados dentro de los perímetros que delimitan las zonas urbanas, y la o el propietario o la o el poseedor de predios rurales situados fuera de los perímetros que delimitan las zonas urbanas, de acuerdo a los artículos 501 y 515 del COOTAD. Además, son sujetos pasivos de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural del cantón, los contribuyentes, los responsables, 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. 24, 25, 26, 27, 28, 29 y 30 del Código Tributario, y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Art. 13. - 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.
- 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. 14. - NOTIFICACIÓN.** - Para este efecto, la Dirección Financiera municipal notificará a los propietarios a través de la prensa, medios masivos de comunicación, boleta y demás formas de acuerdo a lo estipulado en el artículo 85, y los artículos que conforman el Capítulo V del Código Tributario. La notificación se efectuará para los siguientes motivos:

- a) Dar a conocer la iniciación de un proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso de avalúo, para dar a conocer el valor de la propiedad actualizado.

**Art. 15. - RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes, responsables o terceros que se creyeren afectados por un acto determinativo de obligación tributaria, y acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar su reclamo e interponer los recursos administrativos ante la autoridad de la que emane el acto, dentro del plazo de treinta días, contados desde el día hábil siguiente al de la notificación respectiva; de conformidad a lo que establecen los artículos 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, y el artículo 115 y Capítulo VII de la Sección 5ª del Código Tributario.

### CAPÍTULO III

#### OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

**Art. 16. - VALOR DE LA TRANSACCIÓN.** - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de alguna entidad del sistema financiero nacional; el GAD Municipal, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

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

**Art. 17. - DE LA INFORMACIÓN REMITIDA POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS.** - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Art. 18. - DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.** - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

**Art. 19. - ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD.** - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologado el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GAD Municipal, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Art. 20. - DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100% DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD PARA SU ACTUALIZACIÓN.** -

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD (\$)		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49,999	0%
DE 50,000	A 100,000	70%
DE 100,001	A 500,000	75%
DE 500,001	A 1'000,000	80%
DE 1'000,001	A Más	90%

**Art. 21. - DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS PARA LA VENTA DIRECTA O PRÉSTAMO SIN HIPOTECA.** - Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

**Art. 22. - DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES.** - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros certificará para los trámites legales correspondientes, si el contribuyente lo requiere; con esta información se actualizará los avalúos de las propiedades en la base de datos del catastro municipal.

**Art. 23. - APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL.** - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**Art. 24. - ACTUALIZACIÓN DEL AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA.** - El contribuyente podrá solicitar de forma voluntaria la actualización del catastro de un predio a su nombre; para lo cual deberá presentar una solicitud en Secretaría General del GAD municipal, en una hoja valorada adquirida en ventanilla de recaudación; la petición deberá dirigirse al Alcalde, y se adjuntará el certificado de no adeudar al GAD Municipal, y una copia de cédula de identidad y certificado de votación vigentes. El catastro del predio será actualizado de acuerdo a la declaración del contribuyente, o de requerirse el caso, de acuerdo a la información brindada por la visita e inspección que haya realizado un técnico de Avalúos y Catastros al sitio. El impuesto a la propiedad urbana y rural a pagar, en el año en el cual se presenta la petición de actualización, corresponderá al avalúo municipal que constaba antes de la actualización; el nuevo avalúo resultante de la actualización, incidirá en el valor del impuesto a la propiedad urbana o rural en el año siguiente al que se realizó la actualización. Sin embargo, el avalúo resultante de la actualización voluntaria del catastro del predio si podrá ser utilizado para efectos administrativos o de expropiación, de acuerdo con la Ley.

## CAPÍTULO IV

### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 25. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES .-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Arts. 503, 509, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual, es importante considerar el valor de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador); el valor que se encuentre vigente de manera oficial al momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, será ingresado al sistema; si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se ha modificado el valor de la RBU, se mantendrá el mismo del año anterior.

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

**Art. 26. – EXONERACIÓN POR TERCERA EDAD. –** De acuerdo al Art. 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, toda persona que ha cumplido los 65 años de edad y sus ingresos no superen un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas, o que su patrimonio no exceda las 500 remuneraciones básicas unificadas, tienen acceso al beneficio de exoneración del 50 % en el pago del impuesto a la propiedad urbana y rural, servicio de bomberos y servicios administrativos. Para beneficiarse de esta exoneración será necesario que el contribuyente solicite el trámite para la exoneración por tercera edad en la Dirección Financiera del GAD municipal.

**Art. 27. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la Oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 28. - LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO. -** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 29. - 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 procesales.

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

**Art. 31. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La Jefatura de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y rural, considerada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigente en el presente bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio, si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente, en relación al valor comercial determinado por el GAD municipal; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública, de expropiación, y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración, realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia.

Esta certificación deberá ser solicitada a la Jefatura de Avalúos y Catastros por parte del contribuyente o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, de manera escrita y en hoja valorada municipal adquirida en ventanilla de recaudación; se deberá adjuntar a la solicitud el certificado de no adeudar por concepto alguno al GAD municipal a nombre del contribuyente o solicitante, y una hoja valorada para certificado de avalúos y catastros adquirida en ventanilla de recaudación.

**Art. 32. – 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 del Ecuador, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 33. - OBJETO DEL IMPUESTO.** - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de los perímetros urbanos, tanto en la cabecera cantonal Palanda, como en las cabeceras parroquiales también consideradas por la legislación local como áreas urbanas, estas son: El Porvenir del Carmen, San Francisco del Vergel, Valladolid y La Canela; Santa Clara es un centro poblado considerado también área urbana, que posee su respectivo perímetro urbano.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad, conforme lo establece el artículo 501 del COOTAD.

**Art. 34. - SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de los perímetros urbanos, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el GAD municipal, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo Municipal mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal; proceso que deberá ser socializado con la comunidad a través de sus representantes locales.

**Art. 35. - IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los impuestos establecidos en los artículos del 501 al 513 del COOTAD.

Los impuestos que gravan a la propiedad urbana son:

1. El impuesto a la propiedad urbana.
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Art. 36. – BANDA IMPOSITIVA DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.** – De acuerdo al Art. 504 del COOTAD, el impuesto a la propiedad urbana se establecerá dentro de una banda impositiva que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25 ‰) y un máximo de cinco por mil (5 ‰); el cual será fijado por el GAD municipal mediante ordenanza.

**Art. 37. - VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -**

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

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

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

En los siguientes cuadros se expone los porcentajes (%) de cobertura y déficit de infraestructura básica, infraestructura complementaria y servicios municipales; que presentan las manzanas de cada uno de los sectores homogéneos definidos, para todas las áreas urbanas del cantón. Al final del cuadro se suman y promedian la totalidad de porcentajes de toda la infraestructura y servicios municipales para generar un porcentaje total de cobertura y déficit, que se ubica en la esquina inferior derecha de cada cuadro; juntamente con la cantidad total de manzanas.

CABECERA CANTONAL "PALANDA"										
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL BIENIO 2020-2021										
SECTOR HOMOG.	COBERTURA Y DÉFICIT (%)	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv. Municipa.	PROMEDIO EN SECTOR HOMOGÉNEO (%)	CANTIDAD DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Elect. y Alumb.	Red Vial	Red Telefónica	Aceras y Bord.	Recolecc. Aseo		
SH 1	COBERTURA	96,00	91,04	98,07	83,56	96,00	88,46	83,65	90,97	13
	DÉFICIT	4,00	8,96	1,93	16,44	4,00	11,54	16,35	9,03	
SH 2	COBERTURA	58,83	96,42	95,71	59,77	96,00	51,78	23,21	68,82	7
	DÉFICIT	41,17	3,58	4,29	40,23	4,00	48,22	76,79	31,18	
SH 3	COBERTURA	39,78	75,00	88,44	33,25	96,00	14,84	24,22	53,08	16
	DÉFICIT	60,22	25,00	11,56	66,75	4,00	85,16	75,78	46,92	
SH 4	COBERTURA	17,68	41,66	81,46	25,37	90,00	11,98	10,42	39,80	23
	DÉFICIT	82,32	58,34	18,54	74,63	10,00	88,02	89,58	60,20	
SH 5	COBERTURA	6,80	18,18	71,82	8,00	82,90	3,41	3,41	27,79	12
	DÉFICIT	93,20	81,82	28,18	92,00	17,10	96,59	96,59	72,21	
SH 6	COBERTURA	6,24	16,67	13,33	4,27	4,00	0,00	2,03	6,65	6
	DÉFICIT	93,76	83,33	86,67	95,73	96,00	100,00	97,97	93,35	
PROMEDIO EN CIUDAD (%)	COBERTURA	45,07	67,79	89,77	42,84	92,98	34,09	29,39	57,42	TOTAL MZS
	DÉFICIT	54,93	32,21	10,23	57,16	7,02	65,91	70,61	42,58	

CABECERA PARROQUIAL "VALLADOLID"										
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL BIENIO 2020-2021										
SECTOR HOMOG.	COBERTURA Y DÉFICIT (%)	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv. Municipa.	PROMEDIO EN SECTOR HOMOGÉNEO (%)	CANTIDAD DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Elect. y Alumb.	Red Vial	Red Telefónica	Aceras y Bord.	Recolecc. Aseo		
SH 1	COBERTURA	76,66	100,00	96,34	87,89	96,00	71,43	64,29	84,66	7
	DÉFICIT	23,34	0,00	3,66	12,11	4,00	28,57	35,71	15,34	
SH 2	COBERTURA	68,64	93,75	93,75	51,10	96,00	54,69	28,13	69,44	8
	DÉFICIT	31,36	6,25	6,25	48,90	4,00	45,31	71,87	30,56	
SH 3	COBERTURA	58,66	77,50	90,50	33,36	96,00	17,50	31,25	57,82	10
	DÉFICIT	41,34	22,50	9,50	66,64	4,00	82,50	68,75	42,18	
SH 4	COBERTURA	29,64	39,06	85,62	25,10	96,00	4,69	10,16	41,47	16
	DÉFICIT	70,36	60,94	14,38	74,90	4,00	95,31	89,84	58,53	
SH 5	COBERTURA	3,44	6,03	82,07	7,14	96,00	2,59	0,86	28,30	29
	DÉFICIT	96,56	93,97	17,93	92,86	4,00	97,41	99,14	71,70	
SH 6	COBERTURA	4,16	25,00	0,00	2,13	0,00	0,00	0,00	4,47	3
	DÉFICIT	95,84	75,00	100,00	97,87	100,00	100,00	100,00	95,53	
PROMEDIO EN CIUDAD (%)	COBERTURA	48,24	68,27	89,66	41,34	96,00	30,18	26,94	57,23	TOTAL MZS
	DÉFICIT	51,76	31,73	10,34	58,66	4,00	69,82	73,06	42,77	

CABECERA PARROQUIAL "SAN FRANCISCO DEL VERGEL"										
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL BIENIO 2020-2021										
SECTOR HOMOG.	COBERTURA Y DÉFICIT (%)	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv. Municipa.	PROMEDIO EN SECTOR HOMOGÉNEO (%)	CANTIDAD DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Elect. y Alumb.	Red Vial	Red Telefónica	Aceras y Bord.			
SH 1	COBERTURA	99,84	100,00	90,00	86,40	0,00	50,00	0,00	60,89	1
	DÉFICIT	0,16	0,00	10,00	13,60	100,00	50,00	100,00	39,11	
SH 2	COBERTURA	54,08	98,61	83,88	28,26	0,00	4,86	0,00	38,53	18
	DÉFICIT	45,92	1,39	16,12	71,74	100,00	95,14	100,00	61,47	
SH 3	COBERTURA	22,28	66,07	81,42	17,60	0,00	0,00	0,00	26,77	14
	DÉFICIT	77,72	33,93	18,58	82,40	100,00	100,00	100,00	73,23	
SH 4	COBERTURA	3,12	11,11	80,41	9,42	0,00	0,00	0,00	14,87	36
	DÉFICIT	96,88	88,89	19,59	90,58	100,00	100,00	100,00	85,13	
PROMEDIO EN CIUDAD (%)	COBERTURA	44,83	68,95	83,93	35,42	0,00	13,72	0,00	35,26	TOTAL MZS
	DÉFICIT	55,17	31,05	16,07	64,58	100,00	86,29	100,00	64,74	69

CABECERA PARROQUIAL "EL PORVENIR DEL CARMEN"										
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL BIENIO 2020-2021										
SECTOR HOMOG.	COBERTURA Y DÉFICIT (%)	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv. Municipa.	PROMEDIO EN SECTOR HOMOGÉNEO (%)	CANTIDAD DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Elect. y Alumb.	Red Vial	Red Telefónica	Aceras y Bord.			
SH 1	COBERTURA	67,40	100,00	98,00	24,32	0,00	5,00	0,00	42,10	5
	DÉFICIT	32,60	0,00	2,00	75,68	100,00	95,00	100,00	57,90	
SH 2	COBERTURA	42,80	82,14	97,14	19,20	0,00	0,00	0,00	34,47	7
	DÉFICIT	57,20	17,86	2,86	80,80	100,00	100,00	100,00	65,53	
SH 3	COBERTURA	24,96	52,50	90,50	10,88	0,00	0,00	0,00	25,55	10
	DÉFICIT	75,04	47,50	9,50	89,12	100,00	100,00	100,00	74,45	
SH 4	COBERTURA	3,74	12,50	81,00	6,40	0,00	0,00	0,00	14,81	10
	DÉFICIT	96,26	87,50	19,00	93,60	100,00	100,00	100,00	85,19	
PROMEDIO EN CIUDAD (%)	COBERTURA	34,73	61,79	91,66	15,20	0,00	1,25	0,00	29,23	TOTAL MZS
	DÉFICIT	65,28	38,22	8,34	84,80	100,00	98,75	100,00	70,77	32

CENTRO URBANO "SANTA CLARA DEL VERGEL"										
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL BIENIO 2020-2021										
SECTOR HOMOG.	COBERTURA Y DÉFICIT (%)	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv. Municipa.	PROMEDIO EN SECTOR HOMOGÉNEO (%)	CANTIDAD DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Elect. y Alumb.	Red Vial	Red Telefónica	Aceras y Bord.			
SH 1	COBERTURA	44,92	95,00	92,00	15,36	0,00	0,00	0,00	35,33	5
	DÉFICIT	55,08	5,00	8,00	84,64	100,00	100,00	100,00	64,67	
SH 2	COBERTURA	17,16	53,12	85,00	6,40	0,00	3,12	0,00	23,54	8
	DÉFICIT	82,84	46,88	15,00	93,60	100,00	96,88	100,00	76,46	
SH 3	COBERTURA	2,67	17,85	78,21	2,74	0,00	0,00	0,00	14,50	14
	DÉFICIT	97,33	82,15	21,79	97,26	100,00	100,00	100,00	85,50	
PROMEDIO EN CIUDAD (%)	COBERTURA	21,58	55,32	85,07	8,17	0,00	1,04	0,00	24,45	TOTAL MZS
	DÉFICIT	78,42	44,68	14,93	91,83	100,00	98,96	100,00	75,55	27

CABECERA PARROQUIAL "LA CANELA"										
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS PARA EL BIENIO 2020-2021										
SECTOR HOMOG.	COBERTURA Y DÉFICIT (%)	Infraestructura Básica				Infraestructura Complementaria		Serv. Municipa.	PROMEDIO EN SECTOR HOMOGÉNEO (%)	CANTIDAD DE MANZANAS
		Alcantarillado	Agua Potable	Elect. y Alumb.	Red Vial	Red Telefónica	Aceras y Bord.			
SH 1	COBERTURA	65,52	93,75	90,00	37,00	0,00	15,62	0,00	43,13	4
	DÉFICIT	34,48	6,25	10,00	63,00	100,00	84,38	100,00	56,87	
SH 2	COBERTURA	24,96	55,55	87,22	15,20	0,00	1,38	0,00	26,33	9
	DÉFICIT	75,04	44,45	12,78	84,80	100,00	98,62	100,00	73,67	
SH 3	COBERTURA	6,24	13,88	81,11	6,40	0,00	0,00	0,00	15,38	18
	DÉFICIT	93,76	86,12	18,89	93,60	100,00	100,00	100,00	84,62	
PROMEDIO EN CIUDAD (%)	COBERTURA	32,24	54,39	86,11	19,53	0,00	5,67	0,00	28,28	TOTAL MZS
	DÉFICIT	67,76	45,61	13,89	80,47	100,00	94,33	100,00	71,72	31

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 que permite establecer los sectores homogéneos en cada una de las áreas urbanas, mismos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determinará el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en los cuadros siguientes:

VALOR M2 DE TERRENO EN EL ÁREA URBANA "PALANDA"						
Sector Homogéneo	LÍMITE SUP.	VALOR M2 (\$)	LÍMITE INF.	VALOR M2 (\$)	CANTIDAD MANZANAS	MANZANAS
<b>1</b>	9,8080	<b>150</b>	8,6500	<b>130</b>	13	<b>33; 34; 35; 38; 39; 40 (Sector 1) 4; 5; 6; 7; 12; 13; 14 (Sector 2)</b>
<b>2</b>	8,4965	<b>120</b>	7,3815	<b>100</b>	7	<b>28; 41 (Sector 1) 8; 9; 11; 23; 27 (Sector 2)</b>
<b>3</b>	7,2975	<b>90</b>	6,1105	<b>70</b>	16	<b>3; 8; 9; 14; 15; 24; 32; 36; 37; 45; 47 (Sector 1) 3; 15; 22; 25; 26; (Sector 2)</b>
<b>4</b>	5,9855	<b>60</b>	4,8310	<b>40</b>	23	<b>2; 4; 5; 6; 7; 12; 16; 17; 20; 30; 42; 46 (Sector 1) 10; 16; 18; 21; 24; 28; 35; 36; 37; 40; 47 (Sector 2)</b>
<b>5</b>	4,7685	<b>30</b>	3,5580	<b>10</b>	12	<b>10; 11; 19; 21; 22; 29; 43; 44; 49 (Sector 1) 31; 34; 39 (Sector 2)</b>
<b>6</b>	3,4670	<b>8</b>	2,3300	<b>4</b>	6	<b>13; 18; 31; 48 (Sector 1) 17; 55 (Sector 2)</b>
<b>CANTIDAD TOTAL DE MANZANAS:</b>					<b>77</b>	

VALOR M2 DE TERRENO EN EL ÁREA URBANA "VALLADOLID"						
Sector Homogéneo	LÍMITE SUP.	VALOR M2 (\$)	LÍMITE INF.	VALOR M2 (\$)	CANTIDAD MANZANAS	MANZANAS
<b>1</b>	9,5310	<b>80</b>	8,3970	<b>70</b>	7	<b>24; 28; 29; 34; 35 (Sector 1) 5; 6 (Sector 2)</b>
<b>2</b>	8,1735	<b>65</b>	7,2225	<b>55</b>	8	<b>19; 25; 30 (Sector 1) 12; 13; 18; 23; 28 (Sector 2)</b>
<b>3</b>	7,0835	<b>45</b>	5,9725	<b>35</b>	10	<b>8; 15; 27; 33; 36 (Sector 1) 4; 7; 11; 19; 36 (Sector 2)</b>
<b>4</b>	5,8865	<b>30</b>	4,8470	<b>20</b>	16	<b>9; 14; 16; 18; 20; 23; 26 (Sector 1) 10; 17; 20; 22; 24; 25; 26; 27; 35 (Sector 2)</b>
<b>5</b>	4,7505	<b>15</b>	3,8100	<b>6</b>	29	<b>3; 4; 5; 7; 13; 17; 31; 32 (Sector 1) 2; 3; 8; 33; 34; 37; 38; 39; 40; 41; 42; 43; 45; 46; 47; 48; 49; 50; 52; 53; 54 (Sector 2)</b>
<b>6</b>	3,5210	<b>5</b>	2,4100	<b>2</b>	3	<b>37; 38 (Sector 1) 21 (Sector 2)</b>
<b>CANTIDAD TOTAL DE MANZANAS:</b>					<b>73</b>	

VALOR M2 DE TERRENO EN EL ÁREA URBANA "SAN FRANCISCO DEL VERGEL"						
Sector Homogéneo	LÍMITE SUP.	VALOR M2 (\$)	LÍMITE INF.	VALOR M2 (\$)	CANTIDAD MANZANAS	MANZANAS
1	8,1130	40	6,9180	35	1	23 (Sector 2)
2	6,7450	30	5,7340	25	18	6; 7; 8; 11; 12; 13; 16; 17; 18; 19; 22; 24; 26; 30; 31; 32; 33; 37 (Sector 2)
3	5,7115	20	4,6235	15	14	6; 7; 16 (Sector 1) 2; 3; 4; 14; 15; 25; 29; 34; 38; 39; 45 (Sector 2)
4	4,4810	10	3,3330	5	36	1; 2; 3; 4; 5; 8; 9; 10; 11; 12; 13; 14; 15; 17 (Sector 1) 1; 5; 9; 10; 20; 21; 27; 28; 35; 36; 42; 44; 46; 47; 48; 49; 50; 51; 52; 53; 54; 55 (Sector 2)
5	3,3329	4	0,7800	2	0	MANZANAS VULNERABLES A RIESGOS Y OTRAS AFECTACIONES
<b>CANTIDAD TOTAL DE MANZANAS:</b>					<b>69</b>	

VALOR M2 DE TERRENO EN EL ÁREA URBANA "EL PORVENIR DEL CARMEN"						
Sector Homogéneo	LÍMITE SUP.	VALOR M2 (\$)	LÍMITE INF.	VALOR M2 (\$)	CANTIDAD MANZANAS	MANZANAS
1	7,2280	40	6,2745	35	5	8; 10; 22; 9; 18
2	6,1180	30	5,4305	25	7	5; 17; 21; 23; 16; 19; 26
3	5,1810	20	4,3160	15	10	3; 6; 11; 24; 27; 2; 4; 7; 15; 20
4	4,1685	10	3,3330	5	10	12; 25; 30; 32; 34; 28; 29; 31; 33; 35
5	3,3329	4	0,7800	2	0	MANZANAS VULNERABLES A RIESGOS Y OTRAS AFECTACIONES
<b>CANTIDAD TOTAL DE MANZANAS:</b>					<b>32</b>	

VALOR M2 DE TERRENO EN EL ÁREA URBANA "SANTA CLARA DEL VERGEL"						
Sector Homogéneo	LÍMITE SUP.	VALOR M2 (\$)	LÍMITE INF.	VALOR M2 (\$)	CANTIDAD MANZANAS	MANZANAS
1	6,2740	25	5,3510	20	5	11; 15; 16; 21; 26
2	5,1460	15	4,3210	10	8	3; 6; 10; 12; 17; 20; 25; 27
3	4,3070	8	3,3300	4	14	2; 5; 7; 12; 22; 24; 30; 30; 32; 33; 34; 35; 38; 39
4	0,3299	3	0,7800	2	0	MANZANAS VULNERABLES A RIESGOS Y OTRAS AFECTACIONES
<b>CANTIDAD TOTAL DE MANZANAS:</b>					<b>27</b>	

VALOR M2 DE TERRENO EN EL ÁREA URBANA "LA CANELA"						
Sector Homogéneo	LÍMITE SUP.	VALOR M2 (\$)	LÍMITE INF.	VALOR M2 (\$)	CANTIDAD MANZANAS	MANZANAS
1	7,3895	35	6,2455	25	4	12; 13; 19; 20
2	5,3580	20	4,5570	10	9	8; 11; 18; 21; 23; 24; 29; 36; 37
3	4,4810	8	3,1205	4	18	5; 6; 7; 9; 10; 14; 15; 17; 22; 25; 28; 30; 31; 32; 33; 34; 35; 38
4	3,1204	3	0,7800	2	0	MANZANAS VULNERABLES A RIESGOS Y OTRAS AFECTACIONES
<b>CANTIDAD TOTAL DE MANZANAS:</b>					<b>31</b>	

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

En los sectores homogéneos destinados para "Manzanas vulnerables a riesgos y otras afectaciones", en los cuales aún no se han definido manzanas; han sido considerados en las tablas anteriores, con el objetivo de ubicar en ellos las manzanas que en el transcurso del bienio sean declaradas dentro de zonas de riesgo u otro tipo de vulnerabilidad. Para la valoración de los rangos en estos sectores homogéneos, se ha tomado como tope máximo la puntuación inmediata inferior del subsiguiente sector homogéneo; y como tope mínimo, la mínima calificación posible de obtener para una manzana de acuerdo a la metodología de valoración aplicada en la presente ordenanza, valor que corresponde a 0,7800.

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

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

**Topográficos.** - Puede ser: a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado o escarpado.

**Geométricos.** – Son: Localización, forma, superficie, relación de dimensiones frente / fondo.

**Accesibilidad a servicios.** – Si posee acceso a: vías, energía eléctrica, abastecimiento de agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Estos factores se detallan a continuación:

**TABLA DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES EN ÁREA URBANA**

<b>1.- GEOMETRICOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>1.1.- RELACIÓN FRENTE / FONDO</b>	<b>(1.00 a 0.94)</b>
<b>1.2.- FORMA</b>	<b>(1.00 a 0.94)</b>
1.2.1.- REGULAR	1.00
1.2.2.- IRREGULAR	0.97
1.2.2.- MUY IRREGULAR	0.94
<b>1.3.- SUPERFICIE</b>	<b>(1.00 a 0.94)</b>
<b>1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA</b>	<b>(1.00 a 0.95)</b>
1.4.1.- ESQUINERO	1.00
1.4.2.- INTERMEDIO	0.99
1.4.3.- INTERIOR	0.95
1.4.4.- EN CABECERA	1.00
1.4.5.- EN PASAJE	0.97
1.4.6.- MANZANERO	1.00
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO</b>	<b>(1.0 a 0.93)</b>
2.1.1.- SECO	1.00
2.1.2.- INUNDABLE	0.98
2.1.3.- CENAGOSO	0.93
2.1.4.- HÚMEDO	0.95
<b>2.2.- TOPOGRAFÍA</b>	<b>(1.0 a 0.93)</b>
2.2.1.- A NIVEL	1.00
2.2.2.- BAJO NIVEL	0.93
2.2.3.- SOBRE NIVEL	0.93
2.2.4.- ACCIDENTADO	0.98
2.2.5.- ESCARPADO HACIA ARRIBA	0.95
2.2.6.- ESCARPADO HACIA ABAJO	0.95

<b>3. - ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA</b> (ENERGÍA ELÉCTRICA; ABASTECIMIENTO DE AGUA; ALCANTARILLADO)	<b>(1.00 a 0.88)</b>
3.1.1.- POSEE 3 INDICADORES	1.00
3.1.2.- POSEE 2 INDICADORES	0.96
3.1.3.- POSEE 1 INDICADOR	0.92
3.1.4.- NO POSEE INDICADORES	0.88
 <b>3.2.-VIAS</b>	 <b>(1.00 a 0.88)</b>
3.2.1.- TIERRA	0.88
3.2.2.- LASTRE	0.92
3.2.3.- PIEDRA	0.95
3.2.4.- ADOQUÍN	1.00
3.2.5.- ASFALTO	1.00
3.2.6.- HORMIGÓN	1.00
 <b>3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ( 1.0 a 0.93)</b> (ACERAS; BORDILLOS; RED TELEFÓNICA; RECOLECCIÓN DE BASURA; ASEO DE CALLES)	
3.3.1.- POSEE 5 INDICADORES	1.00
3.3.2.- POSEE 4 INDICADORES	0.986
3.3.3.- POSEE 3 INDICADORES	0.972
3.3.4.- POSEE 2 INDICADORES	0.958
3.3.5.- POSEE 1 INDICADOR	0.944
3.3.6.- NO POSEE INDICADORES	0.93

Las particularidades físicas de cada predio de acuerdo a su ubicación en la ciudad, generan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, que representan el estado actual del mismo; estas condiciones permiten obtener su valoración individual.

### **Cálculo del Valor Individual de terrenos urbanos**

Para la valoración individual de un terreno urbano, en este caso representado por “VI”, se considerarán tres factores: 1) El Valor por m2 del Sector Homogéneo “Vsh”, obtenido de un mapa o plano de sectores homogéneos previamente elaborado; 2) el Factor de Afectación, representado con “Fa”, obtenido a través de un cálculo que se explicará a continuación; y 3) la Superficie del terreno, representada con “S”. Aplicando la fórmula de la siguiente manera:

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

Donde:

**VI:** Valor individual del terreno

**Vsh:** Valor por m<sup>2</sup> del sector homogéneo

**Fa:** Factor de afectación

**S:** Superficie del terreno

El "Factor de Afectación" se calcula de la siguiente manera:

$$Fa = Fgeo \times Ftopo \times Facc \times Finp$$

Donde:

**Fa:** Factor de afectación

**Fgeo:** Factores Geométricos

**Ftopo:** Factores Topográficos

**Facc:** Factores de Accesibilidad

**Finp:** Factores de Intervención Pública

**b) Valor de las edificaciones.** – La valorización de las edificaciones se aplica solo a aquellas que son de carácter permanente; se realiza mediante la aplicación de una simulación de presupuestos de obra, avaluada a costos actualizados; en la que constarán los siguientes indicadores:

**De características generales:**

- Tipo de estructura: Aporticada / soportante / mixta.
- Edad de la construcción: En número de años.
- Estado de conservación: Estable / a reparar / obsoleto.
- Reparaciones: En número de años.
- Número de pisos: En cantidad de pisos.

**De estructura:**

- Columnas
- Vigas y cadenas
- Entrepisos
- Paredes
- Escaleras
- Cubierta

**De acabados:**

- Revestimiento de pisos
- Revestimiento interior
- Revestimiento exterior
- Revestimiento de escaleras
- Tumbados
- Cubierta
- Puertas
- Ventanas
- Cubre ventanas
- Clósets

**De instalaciones:**

- Instalaciones sanitarias
- Baños: En cantidad y tipo de baños
- Instalaciones eléctricas

**Otras inversiones:**

- Sauna / Turco / Hidromasaje
- Ascensor
- Escalera eléctrica
- Aire acondicionado
- Sistema y redes / seguridad
- Piscinas
- Cerramientos
- Vías y caminos
- Instalaciones deportivas

**Aplicación del método de reposición.** - Para la aplicación del método de reposición, y establecer los parámetros específicos de cálculo; a cada indicador, que a la vez funciona como un componente del presupuesto de obra; por cada sistema constructivo le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor, en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja, y más de un piso. La constante de correlación para un piso "P1" será de 25.0000; y para más de un piso "P2" será de 25.2000.

**TABLA DE FACTORES DE REPOSICIÓN**

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición							
Constante Reposición	Valor						
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,2636	Caña	0,0755	Madera Común	0,4057	Pozo Ciego	0,1005
Pilotes	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Canalización Aguas Servidas	0,0575
Hierro	1,1868	Arena-Cemento	0,3284	Madera Fina	2,2928	Canalización Aguas Lluvias	0,0575
Madera Común	0,5612	Cemento alisado	0,3284	Arena-Cemento	0,2614	Canalización Combinado	0,1584
Caña	0,4044	Mármol	4,0192	Grafiado	0,3998		
Madera Fina	0,5300	Marmeton	2,0096	Champiado	0,3709	Baños	
Bloque	0,4329	Marmolina	1,3375	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4329	Baldosa Cemento	0,4588	Fibra Sintética	1,0768	Letrina	0,0876
Piedra	0,4788	Baldosa Cerámica	0,6770	Estuco	0,6086	Baño Común	0,0958
Adobe	0,4329	Parquet	0,8458			Medio Baño	0,1124
Tapial	0,4329	Vinyl	0,4502	Cubierta		Un Baño	0,1537
		Duella	0,5420	Arena-Cemento	0,2873	Dos Baños	0,3073
<b>Vigas y Cadenas</b>		Tablon / Gress	0,8458	Fibro Cemento	0,6657	Tres Baños	0,4610
No tiene	0,0000	Tabla	0,2980	Teja Común	0,7313	Cuatro Baños	0,6064
Hormigón Armado	0,7176			Teja Vidriada	1,1466	+ de 4 Baños	0,7519
Hierro	0,3991			Zinc	0,3905		
Madera Común	0,2763	<b>Revestimiento Interior</b>		Polietileno	0,8165	<b>Eléctricas</b>	
Caña	0,1072	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido	0,8165	No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	1,3457	Ruberoy	0,8165	Alambre Exterior	0,3603
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1981	Tubería Exterior	0,3889
<b>Entre Pisos</b>		Madera Fina	3,4257	Cady	0,1170	Empotradas	0,4085
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,3906	Tejuelo	0,3784		
Hormigón Armado	0,3333	Tierra	0,2208	Baldosa Cerámica	0,7510		
Hierro	0,2266	Marmol	2,9950	Baldosa Cemento	0,5090		
Madera Común	0,1466	Marmeton	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1217	Marmolina	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	<b>Puertas</b>			
Madera y Ladrillo	0,2054	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	0,1404	Grafiado	1,0452	Madera Común	0,7848		
Bóveda de Piedra	0,5910	pieдра ladrillo	2,7537	Caña	0,0150		
				Madera Fina	1,4233		
<b>Paredes</b>		<b>Revestimiento Exterior</b>		Aluminio	1,5259		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,7244		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1813	Hierro-Madera	0,0610		
Madera Común	0,9590	Tierra	0,1430	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3316	Marmol	1,1095	Tol Hierro	1,3966		
Madera Fina	1,2489	Marmetón	1,1095				
Bloque	0,7482	Marmolina	1,1095	<b>Ventanas</b>			
Ladrillo	0,6717	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000		
Piedra	0,6377	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1893		
Adobe	0,4719	Grafiado	0,4863	Madera Fina	0,3248		
Tapial	0,4719	Champiado	0,2086	Aluminio	0,5806		
Bahareque	0,4659			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	<b>Revestimiento Escalera</b>		Hierro	0,4091		
		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,1344		
<b>Escalera</b>		Madera Común	0,0222				
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	<b>Cubre Ventanas</b>			
Hormigón Armado	0,4051	Madera Fina	0,0565	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0065	Hierro	0,1699		
Hormigón Simple	0,0643	Marmol, marmeton	0,0393	Madera Común	0,3296		
Hierro	0,1885	Marmetón	0,0393	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0314	Marmolina	0,0393	Madera Fina	0,7150		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0114	Aluminio	0,3852		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,5252		
Ladrillo	0,0168	Grafiado	0,3531	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0758	Champiado	0,3531				
				<b>Closets</b>			
<b>Cubierta</b>				No tiene	0,0000		
Hormigón Armado	1,5925			Madera Común	0,4424		
Hierro	1,0829			Madera Fina	0,8095		
Estereoestructura	11,0493			Aluminio	0,7225		
Madera Común	0,5090						
Caña	0,1987						
Madera Fina	0,9555						

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

### Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años Cumplidos	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

**Cálculo del valor individual del metro cuadrado de la edificación.** - Para calcular el valor individual del metro cuadrado “M2” de la edificación, se aplicará el siguiente procedimiento:

$$\text{Valor M2 de la edificación} = (\text{Sumatoria de factores de participación por rubro}) \times (\text{constante de correlación del valor}) \times (\text{factor de depreciación}) \times (\text{factor de estado de conservación}).$$

**Factor de estado de conservación.** – El coeficiente aplicable para la afectación por el estado de conservación de la construcción se basa en las definiciones siguientes:

- **Estable.** – Es el estado de la edificación cuya estructura, paredes y/o cubierta no presentan daño visible.
- **A reparar.** – Es el estado en el cual la edificación presenta objetivamente fallas parciales en su estructura, paredes y/o cubierta.
- **Total deterioro / Obsoleto.** – Es el estado de las edificaciones cuya estructura, paredes y/o cubierta presentan inminente posibilidad de desmoronamiento o colapso.

<b>AFECTACIÓN: COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>				
<b>EDAD Y ESTADO DE LA EDIFICACIÓN:</b>	<b>AÑOS CUMPLIDOS</b>	<b>ESTABLE</b>	<b>A REPARAR (De acuerdo a porcentaje % especificado)</b>	<b>TOTAL DETERIORO / OBSOLETO</b>
<b>FACTOR “ESTADO DE CONSERVACIÓN”:</b>	0.00 a 2.00	1.00	0.84 a 0.30	0.00

**Cálculo del valor total de la edificación.** – Para calcular el valor total de la edificación, se lo hará de la siguiente manera:

$$\text{Valor de edificación} = (\text{Valor M2 de la edificación}) \times (\text{superficies de cada bloque edificado})$$

**Art. 38. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 39. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.40 o/oo (cero punto cuarenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad. Se cobrará adicionalmente el 3% (tres por ciento) de una remuneración básica unificada del trabajador en general, por concepto de Servicios Administrativos; exceptuando a las instituciones públicas.

**Art. 40. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS AL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.** - Para la determinación del impuesto adicional al impuesto predial urbano, que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios. Se aplicará el 0.15 ‰ (Cero punto quince por mil) sobre el avalúo de la propiedad.

**Art. 41. - IMPUESTO ANUAL A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.** – Se cobrará un recargo anual del dos por mil (2 ‰) sobre el valor que grava a los inmuebles no edificados, hasta que se realice una edificación en ellos, de acuerdo a lo establecido en el Art. 507 del COOTAD. Este recargo se aplicará de acuerdo a las siguientes regulaciones:

- a) El recargo se aplicará solo a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas que cuenten con los servicios básicos, tales como: agua potable, alcantarillado, y energía eléctrica.
- b) El recargo no se aplicará a los inmuebles ocupados por parques o jardines adyacentes a los edificados, ni a los correspondientes a retiros, márgenes de protección, o demás limitaciones zonales que se estipulen en las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos.
- c) El recargo no se aplicará a inmuebles destinados a estacionamientos para vehículos, cuyos propietarios hayan obtenido la autorización municipal para desarrollar dicha actividad en el predio, justificando debidamente la necesidad de generar estacionamientos en dicho lugar; de no haberse obtenido la autorización municipal, se considerará como inmueble no edificado y se le aplicará el recargo correspondiente.
- d) El recargo no se aplicará a inmuebles no edificados que formen parte de una zona de explotación agrícola y/o ganadera, a pesar que se encuentren ubicados dentro del perímetro urbano, y poseer los servicios básicos detallados en el literal a).
- e) El recargo no se aplicará a inmuebles que por causa de terremoto u otro siniestro, hubiere perdido la edificación; y se exonerará de este recargo durante los 5 años siguientes, posteriores a la calamidad.
- f) El recargo no se aplicará a inmuebles que hayan sido transferidos de dominio; tanto para el año en el que se efectuó el traspaso de propiedad, como para el año siguiente. Este plazo se extenderá a cinco años a partir de la protocolización de las escrituras en el caso de los propietarios que no posean otro inmueble dentro del cantón, y estuvieren tramitando préstamo para la construcción de vivienda en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país; conforme se justifique con el certificado correspondiente. En el caso de que los propietarios sean migrantes en el extranjero, este plazo se extenderá a diez años.
- g) El recargo no se aplicará a los inmuebles cuyo avalúo municipal sea inferior a veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

**Art. 42. - IMPUESTO ANUAL A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS UBICADOS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.** - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1<sup>o</sup>/oo) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados.
- b) El dos por mil (2<sup>o</sup>/oo) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad cuyo estado sea considerado obsoleto o en total deterioro, de acuerdo con lo establecido en esta Ley.

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

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

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

**Art. 43. – PROPIEDADES EXENTAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.** – De acuerdo al Art. 509 del COOTAD, están exentas del pago del impuesto a la propiedad urbana las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

**Art. 44. – PROPIEDADES CON EXENCIONES TEMPORALES DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD.** – De acuerdo al Art. 510 del COOTAD, gozarán de una exención del impuesto a la propiedad:

- a) Por los cinco años posteriores al de su terminación o adjudicación, los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.
- b) Por los cinco años posteriores al de su terminación, las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano 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.
- c) Por los cinco años posteriores al de su terminación, los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.
- d) 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.
- e) Cada uno de los pisos por separado, cuando la construcción comprenda varias plantas; siempre que las mismas puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.
- f) Los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

**Art. 45. - ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de impuestos a la propiedad los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; de acuerdo al Art. 509 literal a) del COOTAD.

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

**Art. 46. - 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, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa considerada para el impuesto predial se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo, se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos. De acuerdo a lo establecido en el Art. 505 del COOTAD.

**Art. 47. - 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, en los que deberá constar el valor o parte del valor que

corresponda a cada propietario; de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD, y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 48. - ÉPOCA DE PAGO DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.** - El impuesto a la propiedad urbana debe pagarse en el transcurso del respectivo año, sin necesidad que la Tesorería Municipal notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero del año correspondiente, aún cuando no se hubiere emitido todavía el catastro para dicho año; de ser el caso, el cobro del impuesto se efectuará sobre la base del catastro del año anterior, entregando al contribuyente un recibo provisional de pago. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se realicen desde el primero de enero hasta el 30 de junio del año correspondiente al impuesto, gozarán de descuentos al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

**TABLA DE PORCENTAJES DE DESCUENTO**

<b>FECHA DE PAGO</b>	<b>PORCENTAJE DE DESCUENTO</b>
Del 1 a l 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 a l 15 de febrero	8%
Del 16 al 28/29 de febrero	7%
Del 1 a l 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 a l 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 a l 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 a l 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

Vencido el año fiscal el 31 de diciembre, a partir del primero de enero del año siguiente se recaudarán los impuestos vencidos, con recargos e intereses por mora, conforme al procedimiento coactivo.

## CAPÍTULO VI

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 49. - OBJETO DEL IMPUESTO.** - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 50. - SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a la propiedad rural, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas. Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán: la tierra y las edificaciones.

**Art. 51. - IMPUESTO QUE GRAVA A LOS PREDIOS RURALES.** - Los predios rurales están gravados por el impuesto establecido en los artículos del 514 al 526 del COOTAD.

El impuesto que grava a la propiedad rural es:

1. El impuesto a la propiedad rural.

**Art. 52. – BANDA IMPOSITIVA DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL.** – De acuerdo al Art. 517 del COOTAD, el impuesto a la propiedad rural se establecerá dentro de una banda impositiva que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0.25 %) y un máximo de tres por mil (3 %); el cual será fijado por el GAD municipal mediante ordenanza.

**Art. 53. - EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.** - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.- Identificación predial
- 02.- Tenencia
- 03.- Descripción del terreno
- 04.- Infraestructura y servicios
- 05.- Uso y calidad del suelo
- 06.- Descripción de las edificaciones
- 07.- Gastos e Inversiones

**Art. 54. - VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo municipal aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a) Valor de terrenos.****Sectores similares u homogéneos:**

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

Además, se considera para el análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad del suelo, la cual se obtiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de tierras definida por los 8 tipos de tierras establecidos en el Sistema Americano de Clasificación; que, en orden ascendente, la primera clase es la de mejor calidad, mientras que la octava clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de Clasificación Agrológica se analiza:

1. **Las Condiciones agronómicas del suelo:** Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, Nitrógeno (N), Fósforo (P), Potasio (K), Medida de acidez o alcalinidad (PH), salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica.
2. **Condiciones Topográficas:** Relieve y erosión.
3. **Condiciones Climatológicas:** Índice climático y exposición solar.

Toda esta información se obtiene de: los planos temáticos que se encuentran en el Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ministerio de Agricultura y Ganadería (MAG), sistema que anteriormente se llamaba "SINAGAP"; del análisis de laboratorio de suelos; y de la información de campo.

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

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

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE PALANDA**

Nro.	SECTORES HOMOGÉNEOS
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.10
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.20
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.22
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.30
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.31

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

**CUADRO DE VALORES BASE POR SECTORES HOMOGÉNEOS**

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 DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
S.H. 4.10	3333	2947	2561	2000	1825	1579	1018	632
S.H. 4.11	166667	147368	128070	100000	91228	78947	50877	31579
S.H. 5.20	1,827	1.615	1.404	1.096	1000	865	558	346
S.H. 5.22	164423	145385	126346	98654	90000	77885	50192	31154
S.H. 6.30	633	560	487	380	347	300	193	120
S.H. 6.31	31667	28000	24333	19000	17333	15000	9667	6000

Simbología de colores:



Valor Base promedio investigado en cada Sector Homogéneo



Valor Base promedio general

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los coeficientes de modificación, que son factores de aumento o reducción de los indicadores.

Los indicadores se enlistan a continuación:

**Geométricos.** – Son: Localización, forma, y superficie.

**Topográficos.** – Puede ser de topografía: plana, pendiente leve, pendiente media, o pendiente fuerte.

**Accesibilidad al Riego.** – Puede ser de accesibilidad: Permanente, parcial, ocasional, o no tener accesibilidad a riego.

**Accesos y Vías de Comunicación.** – Pueden ser de: Primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, línea férrea, o no tener acceso o vía.

**Calidad del Suelo.** - De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera, como la de mejores condiciones para producir, hasta la octava, que sería la de peores condiciones para producir.

**Servicios básicos.** – Puede poseer: electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte público, o no tener ningún servicio básico.

En la siguiente tabla se detallan los coeficientes de modificación por indicadores:

**TABLA DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES EN ÁREA RURAL**

<b>1.- GEOMÉTRICOS:</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>1.1.- FORMA DEL PREDIO</b>	<b>( 1.00 a 0.98)</b>
1.1.1.- REGULAR	1.00
1.1.2.- IRREGULAR	0.99
1.1.3.- MUY IRREGULAR	0.98
<b>1.2.- POBLACIONES CERCANAS</b>	<b>( 1.00 a 0.96)</b>
1.2.1.- CAPITAL PROVINCIAL	1.00
1.2.2.- CABECERA CANTONAL	0.987
1.2.3.- CABECERA PARROQUIAL	0.976
1.2.4.- ASENTAMIENTO URBANOS	0.96
<b>1.3.- SUPERFICIE (ha)</b>	<b>( 2.26 a 0.65)</b>
De 0.0001 a 0.0500	
De 0.0501 a 0.1000	
De 0.1001 a 0.1500	
De 0.1501 a 0.2000	
De 0.2001 a 0.2500	
De 0.2501 a 0.5000	
De 0.5001 a 1.0000	
De 1.0001 a 5.0000	
De 5.0001 a 10.0000	
De 10.0001 a 20.0000	
De 20.0001 a 50.0000	
De 50.0001 a 100.0000	
De 100.0001 a 500.0000	
De + de 500.0001	

Los factores de 2.26 a 0.65 son topes máximo y mínimo, dentro de los cuales el coeficiente aumenta a menor superficie del terreno, y disminuyen a mayor superficie, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	<b>(1.00 a 0.96)</b>
2.1.- PLANA	1.00
2.2.- PENDIENTE LEVE	0.985
2.3.- PENDIENTE MEDIA	0.97
2.4.- PENDIENTE FUERTE	0.96
<b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b>	<b>(1.00 a 0.96)</b>
3.1.- PERMANENTE	1.00
3.2.- PARCIAL	0.987
3.3.- OCASIONAL	0.973
3.4.- NO TIENE	0.96
<b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>	<b>(1.00 A 0.93)</b>
4.1.- PRIMER ORDEN	1.00
4.2.- SEGUNDO ORDEN	0.987
4.3.- TERCER ORDEN	0.975
4.4.- HERRADURA	0.942
4.5.- FLUVIAL	0.953
4.6.- LÍNEA FÉRREA	0.964
4.7.- NO TIENE	0.93
<b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>5.1.- TIPO DE RIESGOS</b>	<b>( 1.00 a 0.70)</b>
5.1.1.- DESLAVES	0.70
5.1.2.- HUNDIMIENTOS	0.70
5.1.3.- VOLCÁNICO	0.70
5.1.4.- CONTAMINACIÓN	0.70
5.1.5.- HELADAS	0.70
5.1.6.- INUNDACIONES	0.70
5.1.7.- VIENTOS	0.70
5.1.8.- NINGUNA	1.00
<b>5.2- EROSIÓN</b>	<b>(0.985 a 0.96)</b>
5.2.1.- LEVE	0.985
5.2.2.- MODERADA	0.97
5.2.3.- SEVERA	0.96
<b>5.3.- DRENAJE</b>	<b>(1.00 a 0.96)</b>
5.3.1.- EXCESIVO	0.96

5.3.2.- MODERADO	0.98
5.3.3.- MAL DRENADO	0.96
5.3.4.- BIEN DRENADO	1.00

#### **6.- SERVICIOS BÁSICOS (1.00 a 0.942)**

6.1.- POSEE 5 INDICADORES	1.00
6.2.- POSEE 4 INDICADORES	0.989
6.3.- POSEE 3 INDICADORES	0.977
6.4.- POSEE 2 INDICADORES	0.965
6.5.- POSEE 1 INDICADOR	0.953
6.6.- POSEE 0 INDICADORES	0.942

Las particularidades físicas de cada predio de acuerdo a su ubicación en el área rural, generan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, que representan el estado actual del mismo; estas condiciones permiten obtener su valoración individual.

#### **Cálculo del Valor Individual de terrenos rurales**

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

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes procedimientos: Valor Individual de terreno "VI" = (Valor base del Sector Homogéneo) x (factores de afectación de aumento o reducción) x (Superficie del terreno). De la siguiente manera:

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

Donde:

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

Donde:

**VI:** Valor individual del terreno

**S:** Superficie del terreno

**Fa:** Factor de afectación

**Vsh:** Valor del Sector Homogéneo

**FaGeo:** Factores geométricos

**FaT:** Factores de topográficos

**FaAR:** Factores de accesibilidad al riego

**FaAVC:** Factores de accesibilidad y vías de comunicación

**FaCS:** Factor de calidad del suelo

**FaSB:** Factor de accesibilidad servicios básicos

**b) Valor de las edificaciones.** - Se considera los mismos conceptos, procedimiento y factores de reposición, desarrollados en el artículo que trata “El Valor de la Propiedad Urbana”, literal b) que corresponde a: “Valor de las edificaciones” en el área urbana; de la presente ordenanza.

**Art. 55. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 56. - VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS QUE POSEA UN SOLO PROPIETARIO.** - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a la que tenga derecho el contribuyente. Conforme el Art. 518 del COOTAD.

**Art. 57. - DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.40 o/oo (Cero punto cuarenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad. Se cobrará adicionalmente el 3% (tres por ciento) de una remuneración básica unificada del trabajador en general, por concepto de Servicios Administrativos; exceptuando a las instituciones públicas.

**Art. 58. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS AL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL.** - Para la determinación del impuesto adicional al impuesto predial rural, que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios. Se aplicará el 0.15 ‰ (Cero punto quince por mil) sobre el avalúo de la propiedad.

**Art. 59. - TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

**Art. 60. – PROPIEDADES EXENTAS DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL.** – De acuerdo al Art. 520 del COOTAD, están exentas del pago del impuesto a la propiedad rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en genera.
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público.
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas.
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro.
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas.
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo.
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

**Art. 61. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO DEL IMPUESTO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el impuesto, dentro del periodo fiscal así establecido, desde el primero de enero del año respectivo, aún cuando no se hubiere emitido todavía el catastro para dicho año; de ser el caso, el cobro del impuesto se efectuará sobre la base del catastro del año anterior, entregando al contribuyente un recibo provisional de pago. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Vencido el año fiscal el 31 de diciembre, a partir del primero de enero del año siguiente se recaudarán los impuestos vencidos, con recargos e intereses por mora, conforme al procedimiento coactivo.

**Art. 62. - VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial sin perjuicio de su publicación en la página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palanda.

**Art. 63. - DEROGATORIA.** – A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada y suscrita en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón PALANDA a los 16 días del mes de diciembre del año 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**SEGUNDO  
AURELIO MEJIA  
BERMEO**

f.) Sr. Segundo Aurelio Mejía Bermeo

**ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA**



Firmado electrónicamente por:  
**DIEGO FERNANDO  
ARIAS MATAILO**

f.) Ab. Diego Arias Matailo

**SECRETARIO GENERAL**

CERTIFICO: Que la presente, “**ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALOR DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALANDA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023**”, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de PALANDA, en sesiones Extraordinarias del quince y dieciséis de diciembre del año dos mil veintiuno, en primer y segundo debate respectivamente.

Palanda a 16 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:  
**DIEGO FERNANDO  
ARIAS MATAILO**

f.) Ab. Diego Arias Matailo

**SECRETARIO GENERAL**

LA ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PALANDA, a los dieciséis días del mes de diciembre del 2021, y de conformidad a lo prescrito en los artículos 322 y 324 del

Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, SANCIONO la **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALOR DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALANDA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023”**.

Palanda, 16 de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:  
**SEGUNDO  
AURELIO MEJIA  
BERMEO**

f.) Sr. Segundo Aurelio Mejía Bermeo

**ALCALDE DEL CANTÓN PALANDA**

Proveyó y Firmo: La presente **“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL MAPA DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALOR DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALANDA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2022 – 2023”**, el señor Segundo Aurelio Mejía Bermeo alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda, a los dieciséis días del mes de diciembre de dos mil veintiunos. - Lo certifico.

Palanda, 16 de diciembre del 2021



Firmado electrónicamente por:  
**DIEGO FERNANDO  
ARIAS MATAILO**

f.) Ab. Diego Arias Matailo

**SECRETARIO GENERAL**

**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**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El desarrollo equitativo y armónico del país, en oposición al centralismo de antaño, requiere primero la creación y fortalecimiento de gobiernos autónomos locales, que conociendo de cercanía los problemas de la comunidad, están más capacitados para previo la participación ciudadana, solucionarlos, desde luego, tanto con recursos propios como con los provenientes del gobierno central.

Esa es la razón para que en la Constitución del año 2008 se hayan creado los gobiernos autónomos descentralizados; y, una clase de ellos son precisamente los gobiernos municipales, cuyas competencias exclusivas están establecidas en el artículo 264 de nuestra Carta Magna.

La primera competencia exclusiva: la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, conlleva otra competencia: la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón.

Como no se puede controlar algo que no se conoce, una de las primeras obligaciones de los GADs Municipales es el conocer el suelo (diagnóstico), y solo una vez conocido, puede planificar, ejecutar y controlar el desarrollo territorial.

He allí la importancia del catastro municipal, entendido como el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de todos los bienes inmuebles ubicados en el cantón, de propiedad, tanto del Estado, como de los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

La formación de este catastro es un proceso permanente, porque todos los días los inmuebles se fragmentan, se reestructuran, cambian de propietario y sufren modificaciones sobre todo con la incorporación de infraestructura, debiendo los GADs Municipales, mediante sus instrumentos jurídicos y unidades técnicas actualizar ese listado sistemático y ordenado de los inmuebles, no solo para planificar, ejecutar y controlar el desarrollo cantonal, sino incluso para conseguir recursos a través de impuestos y contribuciones por mejoras.

Esa es la razón para que la ley haya ordenado que por lo menos cada dos años haya una actualización masiva del catastro predial municipal, en cuanto a su número, estructura, servicios, valoración y proyecciones.

En resumen, es utópico hablar sobre la existencia de un catastro perfecto, pero siempre ha sido y es necesario buscar el acercamiento a la perfección: mientras más se acerca a la realidad, mejor será el control y la planificación; y, más justa será la política tributaria municipal.

## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN DE SEVILLA DE ORO

### Considerando:

**Que**, el artículo 264 de la Constitución en sus numerales: 1, 2 y 9 ibídem, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural; ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón; y, formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Que**, el artículo 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 artículo 375 de la Carta Magna dispone: “El Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: ... 2. *Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. ...*”.

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

**Que**, el artículo 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 artículo 172 del COOTAD, menciona. “**Ingresos propios de la gestión.**- Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Son ingresos propios los que provienen **de impuestos**, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos, entre otros ingresos. ...

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

**Que**, el artículo 494 del COOTAD, establece; “**Actualización del catastro.-** 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 los artículos: 495 y 502 y 516 *ibidem*, se establecen los procedimientos para la valoración de la propiedad tanto urbana como rural.

**Que**, en el artículo 496 *idem*, se establece la obligatoriedad de los GADs para revisar y actualizar los catastros prediales y su valoración cada bienio, previa notificación a la ciudadanía,

**Que**, en el artículo 497 del COOTAD, se determina la facultad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales para revisar el monto de los impuestos prediales: urbano y rural, que regirán para el siguiente bienio, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

**Que**, en el artículo 503 del cuerpo legal invocado, se establecen las deducciones de impuesto a las que pueden acceder los contribuyentes del pago de impuesto predial.

**Que**, en los artículos 504 y 517 se mencionan las bandas impositivas dentro de las cuales, los GADs, mediante ordenanza pueden establecer el impuesto a la propiedad urbana y rural en su orden.

**Que**, en el artículo 507 *idem* se crea el Impuesto a los inmuebles urbanos no edificados.

**Que**, en los artículos 509 y 510 del COOTAD se establecen las exenciones permanentes y temporales de pago de impuesto a la propiedad urbana; mientras que en el artículo 520 se establecen las exenciones de pago de impuesto a la propiedad rural

**Que**, en el artículo 511 se establece la obligación municipal de determinar los impuestos prediales hasta el 31 de diciembre de cada año, para su cobro en el siguiente

**Que**, en el artículo 520 del COOTAD se mencionan los predios rurales que están exentos del pago del impuesto a la propiedad rural

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

**Que**, el artículo 100 de la “Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo”, LOOTUGS indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información **relacionada con catastros** y ordenamiento territorial, multifuncional y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

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

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

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

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

rectora de hábitat y vivienda.

Una vez 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 le confiere el artículo 240 y el inciso final del artículo 264 de la CRE; así como los artículos: 53, 55(literal i), 56, 57 (literales a y b), 489 (literal c), 492, 495, 502, 504, 516 y 517 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68 del Código Orgánico Tributario.

*Expide la:*

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

**CAPITULO I**

**OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Art. 1.- OBJETO.** - El objeto de la presente Ordenanza es el de 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.- ÁMBITO 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 Sevilla de Oro.

**Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

**Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Art. 6.- DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

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

a) LA CODIFICACIÓN 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, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su 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, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, 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, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

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

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

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

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

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

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente 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 la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el 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 directamente a la Jefatura de Avalúos y Catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

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

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

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

**Art. 11.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Sevilla de Oro.

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

**Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario”

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 14. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes para la actualización de información predial se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Art. 15. – ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal ( i ) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, se aplicará el 0.15 por mil 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 quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por la máxima autoridad del área financiera Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en los artículos: 150 del Código Tributario y 268 del Código Orgánico Administrativo.

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

**Art. 20. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La oficina 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 y la legislación local.

**Art. 23-. SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad del cantón Sevilla de Oro, en la forma establecida por la ley.

**Art. 24. - 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. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
- 3.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos.

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

**a) Valor del predio.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo 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.

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

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

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

**CATASTRO PREDIAL URBANO DE SEVILLA DE ORO (Centro Cantonal)**

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BIENIO 2022-2023**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA				Infraestructura Complementaria		Servicios Municipales		PROMEDIO
		ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ELECT. ALUMBRADO PUB.	RED VIAL	TELEFONIA	ACERAS	ASEO CALLES	REC. BAS.	

<b>S.H. 1</b>	<b>COBERTURA</b>	100.00	100.00	93.33	94.00	100.00	100.00	52.33	100.00	92.46
	<b>DEFICIT</b>	0.00	0.00	6.67	6.00	0.00	0.00	47.67	0.00	7.54
<b>S.H. 2</b>	<b>COBERTURA</b>	69.96	72.29	56.29	65.38	86.36	51.64	52.73	90.91	68.20
	<b>DEFICIT</b>	30.04	27.71	43.71	34.62	13.64	48.36	47.27	9.09	31.80
<b>S.H. 3</b>	<b>COBERTURA</b>	54.22	56.98	39.42	53.24	46.89	32.78	45.56	97.11	53.28
	<b>DEFICIT</b>	45.78	43.02	60.58	46.76	53.11	67.22	54.44	2.89	46.73

<b>S.H. 4</b>	<b>COBERTURA</b>	26.35	26.67	17.33	26.17	26.27	12.93	19.20	61.33	27.03
	<b>DEFICIT</b>	73.65	73.33	82.67	73.83	73.73	87.07	80.80	38.67	72.97

**CATASTRO PREDIAL URBANO DE PALMAS BIENIO 2022 - 2023.**

<b>PARROQUIA PALMAS URBANO</b>										
<b>CUADRO DE COBERTURA</b>										
SECTOR HOMOG.	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL
		Alcant.	Agua	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.	
<b>SH 1</b>	<b>COBERTURA</b>	87.20	87.20	82.00	81.20	62.33	72.33	0.00	100.00	<b>71.53</b>
	<b>DEFICIT</b>	12.80	12.80	18.00	18.80	37.67	27.67	100.00	0.00	<b>28.47</b>
<b>SH 2</b>	<b>COBERTURA</b>	65.87	53.73	51.67	48.33	37.00	28.50	0.00	100.00	<b>48.14</b>
	<b>DEFICIT</b>	34.13	46.27	48.33	51.67	63.00	71.50	100.00	0.00	<b>51.86</b>
<b>SH 3</b>	<b>COBERTURA</b>	26.93	39.73	31.20	38.93	24.00	12.00	0.00	100.00	<b>34.10</b>
	<b>DEFICIT</b>	73.07	60.27	68.80	61.07	76.00	88.00	100.00	0.00	<b>65.90</b>
<b>SH 4</b>	<b>COBERTURA</b>	0.00	0.00	0.00	30.20	12.00	9.00	0.00	100.00	<b>18.90</b>
	<b>DEFICIT</b>	100.00	100.00	100.00	69.80	88.00	91.00	100.00	0.00	<b>81.10</b>

**CATASTRO PREDIAL URBANO DE PALMAS BIENIO 2022 - 2023.**

<b>CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS BIENIO 2022-2023</b>										
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

SECTOR HOMOG. NEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA				Infraestructura Complementaria		Servicios Municipales		PROMEDIO
		ALCANTARILLADO	AGUA POTABLE	ELECT. ALUMBRADO PUB.	RED VIAL	TELEFONIA	ACERAS	ASEO CALLES	REC. BAS.	

<b>S.H. 1</b>	<b>COBERTURA</b>	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	0.00	100.00	75.00
	<b>DEFICIT</b>	0.00	0.00	0.00	6.00	0.00	100.00	100.00	0.00	25.00

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, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

**ÁREA URBANA PARROQUIA SEVILLA DE ORO**

SECTOR HOMOGÉNEO	LIM. SUPERIOR	VALOR MAX m2	LIM. INFERIOR	VALOR MIN m2
<b>S.H. 1</b>	10.00	55.00	7.16	39.38
<b>S.H. 2</b>	7.09	39.00	5.93	33.46
<b>S.H. 3</b>	5.35	30.00	3.77	21.14
<b>S.H. 4</b>	3.67	20.00	0.88	4.80

**ÁREA URBANA PARROQUIA PALMAS**

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUP.	VALOR MAX m2	LIMITE INF.	VALOR MIN m2
<b>S.H.1</b>	8.80	55.00	7.35	37.59
<b>S.H.2</b>	6.07	30.00	5.76	28.47
<b>S.H. 3</b>	5.21	22.50	4.33	18.70
<b>S.H. 4</b>	3.40	12.00	2.54	8.97

**ÁREA URBANA PARROQUIA AMALUZA**

SECTOR HOMOGÉNEO	LIMITE SUP.	VALOR MAX m2	LIMITE INF.	VALOR MIN m2
<b>S.H.1</b>	8.80	<b>3.00</b>	7.35	<b>0.75</b>

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. -****1.- GEOMÉTRICOS**

<b>1</b>	<b>GEOMÉTRICOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>1.1</b>	<b>RELACIÓN FRENTE /FONDO</b>	<b>1.0 A 0.94</b>
<b>1.2</b>	<b>FORMA</b>	<b>1.0 A 0.94</b>
1.2.1	REGULAR	1.00
1.2.2	IRREGULAR	0.97
1.2.3	MUY IRREGULAR	0.94
<b>1.3</b>	<b>SUPERFICIE</b>	<b>1.0 A 0.94</b>
<b>1.4</b>	<b>LOCALIZACION EN LA MANZANA</b>	<b>1.0 A 0.95</b>
1.4.1	ESQUINERO	1.00
1.4.2	EN CABECERA	1.00
1.4.3	MANZANERO	1.00
1.4.4	INTERMEDIO	0.99
1.4.5	EN PASAJE	0.97
1.4.6	INTERIOR	0.95
<b>2.</b>	<b>TOPOGRAFICOS</b>	
<b>2.1</b>	<b>CARACTERISTICAS DEL SUELO</b>	<b>1.00 A 0.95</b>
2.1.1	SECO	1.00
2.1.2	INUNDABLE	0.98
2.2.3	CENAGOSO	0.93
2.2.4	HUMEDO	0.95
<b>2.2</b>	<b>TOPOGRAFIA</b>	<b>1.00 A 0.95</b>
2.2.1	A NIVEL	1.00
2.2.2	BAJO NIVEL	0.93
2.2.3	SOBRE NIVEL	0.93
2.2.4	ACCIDENTADO	0.98
2.2.5	ESCARPADO HACIA ARRIBA	0.95
2.2.6	ESCARPADO HACIA ABAJO	0.95
<b>3.</b>	<b>ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>3.1</b>	<b>INFRAESTRUCTURA BASICA</b>	<b>1.00 A 0.88</b>
3.1.1	AGUA POTABLE	
3.1.2	ALCANTARILLADO	

3.1.3	ENERGIA ELECTRICA	
<b>3.2</b>	<b>VIAS</b>	<b>1.0 A 0.88</b>
3.2.1	ADOQUIN	1.00
3.2.2	HORMIGON	1.00
3.2.3	ASFALTO	1.00
3.2.4	PIEDRA	0.95
3.2.5	LASTRE	0.92
3.2.6	TIERRA	0.88
<b>3.3</b>	<b>INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS.</b>	<b>1.0 A 0.93</b>
3.3.1	ACERAS	
3.3.2	BORDILLOS	
3.3.3	TELÉFONO	
3.3.4	RECOLECCION DE BASURA	
3.3.5	ASEO DE CALLES	

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor m<sup>2</sup> de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra **y/o deducción del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M<sup>2</sup> DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

#### **b.-) Valor de edificaciones**

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

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

GOBIERNO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO					
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas					
FACTORES DE EDIFICACIÓN PARA URBANO					
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Sanitarias</b>	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2.61	Madera Común	0.215	Pozo Ciego	0.109
Pilotes	1.413	Caña	0.0755	Canalización Aguas Servidas	0.153
Hierro	1.412	Madera Fina	1.423	Canalización Aguas Lluvias	0.153
Madera Común	0.702	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.3511	Canalización Combinado	0.549
Caña	0.497	Tierra	0		
Madera Fina	0.53	Mármol	3.521	<b>Baños</b>	
Bloque	0.468	Marmeton (Terrazo)	2.192	No tiene	0
Ladrillo	0.468	Marmolina	1.3375	Letrina	0.0531
Piedra	0.468	Baldosa Cemento	0.5	Baño Común	0.0708
Adobe	0.468	Baldosa Cerámica	0.738	Medio Baño	0.1027
Tapial	0.468	Parquet	1.7019	Un Baño	0.133
		Vinyl	0.4812	Dos Baños	0.266
<b>Vigas y Cadenas</b>		Duela	0.5794	Tres Baños	0.39
No tiene	0	Tablón / Gress	1.7019	Cuatro Baños	0.532
Hormigón Armado	0.935	Tabla	0.265	+ de 4 Baños	0.666
Hierro	0.57	Azulejo	0.649		
Madera Común	0.369	Cemento Alisado	0.3511	<b>Eléctricas</b>	
Caña	0.117			No tiene	0
Madera Fina	0.617	<b>Revestimiento Interior</b>		A lambre Exterior	0.594
		No tiene	0	Tubería Exterior	0.625
<b>Entre Pisos</b>		Madera Común	0.9388	Empotradas	0.646
No Tiene	0	Caña	0.3795		
Hormigón Armado(Losa)	0.95	Madera Fina	3.726	<b>Tumbados</b>	
Hierro	0.633	Arena-Cemento (Enlucido)	0.424	No tiene	0
Madera Común	0.387	Tierra	0.24	Madera Común	0.4336
Caña	0.137	Mármol	2.995	Caña	0.161
Madera Fina	0.422	Marmeton	2.115	Madera Fina	2.501
Madera y Ladrillo	0.37	Marmolina	1.235	Arena-Cemento	0.285
Bóveda de Ladrillo	1.197	Baldosa Cemento	0.6675	Tierra	0.158
Bóveda de Piedra	1.197	Baldosa Cerámica	1.224	Grafiado	0.425
		Azulejo	2.3243	Champeado	0.404
<b>Paredes</b>		Grafiado	1.136	Fibro Cemento	0.663

No tiene	0	Champeado	0.634	Fibra Sintética	2.212
Hormigón Armado	0.9314	Piedra o Ladrillo Ornamental	2.9412	Estuco	0.6505
Madera Común	1.0241				
Caña	0.36	<b>Revestimiento Exterior</b>		<b>Cubierta</b>	
Madera Fina	1.665	No tiene	0	No Tiene	0
Bloque	0.814	Madera Fina	0.4354	Arena-Cemento	0.31
Ladrillo	1.2239	Madera Común	0.8196	Baldosa Cemento	0.4752
Piedra	0.693	Arena-Cemento (Enlucido)	0.197	Baldosa Cerámica	0.6227
Adobe	0.605	Tierra	0.1097	Azulejo	0.649
Tapial	0.513	Mármol	1.1843	Fibro Cemento	0.7104
Bahareque	0.413	Marmetón	1.1843	Teja Común	0.791
Fibro-Cemento	0.7011	Marmolina	1.1843	Teja Vidriada	1.24
		Baldosa Cemento	0.2227	Zinc	0.422
<b>Escalera</b>		Baldosa Cerámica	0.406	Polietileno	0.8165
No Tiene	0	Grafiado	0.519	Domos / Traslúcido	0.8165
Hormigón Armado	0.101	Champeado	0.2086	Ruberoy	0.8165
Hormigón Ciclópeo	0.0851	Aluminio	2.4751	Paja-Hojas	0.1434
Hormigón Simple	0.094	Piedra o Ladrillo Ornamental	0.7072	Cady	0.1170
Hierro	0.088	Cemento Alisado	2.5242	Tejuelo	0.4090
Madera Común	0.069				
Caña	0.0251	<b>Revestimiento Escalera</b>		<b>Puertas</b>	
Madera Fina	0.089	No tiene	0	No tiene	0
Ladrillo	0.044	Madera Común	0.03	Madera Común	0.642
Piedra	0.06	Caña	0.015	Caña	0.015
		Madera Fina	0.0293	Madera Fina	1.3062
<b>Cubierta</b>		Arena-Cemento	0.017	Aluminio	1.662
No Tiene	0	Tierra	0.0039	Enrollable	0.863
Hormigón Armado (Losa)	2.0257	Mármol	0.103	Hierro-Madera	1.201
Hierro (Vigas Metálicas)	1.0309	Marmetón	0.0601	Madera Malla	0.03
Estereoestructura	11.791	Marmolina	0.0402	Tol Hierro	1.169
Madera Común	0.7817	Baldosa Cemento	0.031		
Caña	0.2121	Baldosa Cerámica	0.0623	<b>Ventanas</b>	
Madera Fina	1.0196	Grafiado	0.3531	No tiene	0
		Champeado	0.3531	Hierro	0.305
		Piedra o Ladrillo ornamental	0.0488	Madera Común	0.169
				Madera Fina	0.5977
				Aluminio	0.6829
				Enrollable	0.237
				Hierro-Madera	1
				Madera Malla	0.063
				<b>Cubre Ventanas</b>	
				No tiene	0
				Hierro	0.185
				Madera Común	0.087
				Caña	0
				Madera Fina	0.5153
				Aluminio	0.4121
				Enrollable	0.629
				Madera Malla	0.021
				<b>Closets</b>	

					No tiene	0
					Madera Común	0.3203
					Madera Fina	0.882
					Aluminio	0.7689
					Tol Hierro	0.4436

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se lo realizará mediante 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, da como resultado el costo por rubro.
- 2.- Se efectúa la sumatoria de los costos de los rubros.
- 3.- Se determina la incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, efectuándose mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros multiplicado por cien.

Valores que serán asumidos en el cálculo de reposición por metro cuadrado.

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalos de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

#### GOBIERNO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO

##### Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural

Años cumplidos	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
53-54	0.45	0.43	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
55-56	0.45	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
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	0.35	0.31	0.26	0.23	0.19
77-80	0.4	0.36	0.33	0.28	0.27	0.2	0.2
81-84	0.4	0.36	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
85-88	0.4	0.35	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
89	0.4	0.35	0.32	0.28	0.25	0.2	0.2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará 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.

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO

0-2	1	0,84 a .30	0
-----	---	------------	---

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 de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 28. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.** - Es el recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

**Art. 29. - 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 0.70o/oo (CERO PUNTO SETENTA POR MIL).

**Art. 30. - 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 Art 505 del COOTAD.

**Art. 31. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 32. - ÉPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan desde enero hasta junio 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 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 33. OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar 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 de conformidad con la Ley.

**Art. 34. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural

**Art. 35.-. SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Art. 36. - 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. 37. -VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Código Orgánico de Organización Autonomía y

Descentralización (COOTAD); con este propósito, el Concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.-) Valor de terrenos:**

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

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

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

No.	SECTORES HOMOGÉNEOS
1	SECTOR HOMOGENEEO 4.1
2	SECTOR HOMOGENEEO 4.2
3	SECTOR HOMOGENEEO 5.2
4	SECTOR HOMOGENEEO 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. Expresado en el cuadro siguiente;

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 DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
<b>S.H 4.1</b>	36.984	32.656	28.328	24.000	19.279	14.951	10.623	7.082
<b>S.H 4.2</b>	61.639	54.426	47.213	40.000	32.131	24.918	17.705	11.803
<b>S.H 5.2</b>	24.939	22.020	19.102	16.184	13.000	10.082	7.163	4.776
<b>S.H 7.3</b>	6.963	6.148	5.333	4.519	3.630	2.815	2.000	1.333

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 de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos; localización, forma, superficie, topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional; accesos y vías de comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden; desde la primera de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava que sería la de malas condiciones agrológicas. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES. –**

1.	GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1	<b>FORMA DEL PREDIO</b>	<b>1.0 A 0.98</b>
1.1.1	REGULAR	1.00
1.1.2	IRREGULAR	0.99
1.1.3	MUY IRREGULAR	0.98
1.2	<b>POBLACIONES CERCANAS</b>	<b>1 A 0.96</b>
1.2.1	CAPITAL PROVINCIAL	1.00
1.2.2	CABECERA CANTONAL	0.987
1.2.3	CABECERA PARROQUIAL	0.976

1.2.4	ASENTAMIENTOS URBANOS	0.96
<b>1.3</b>	<b>SUPERFICIE (ha)</b>	<b>2.26 A 0.65</b>
1.3.1	0.0001 a 0.0500	
1.3.2	0.0501 a 0.1000	
1.3.3	0.1001 a 0.1500	
1.3.4	0.1501 a 0.2000	
1.3.5	0.2001 a 0.2500	
1.3.6	0.2501 a 0.5000	
1.3.7	0.5001 a 1.0000	
1.3.8	1.0001 a 5.0000	
1.3.9	5.0001 a 10.0000	
1.3.10	10.0001 a 20.0000	
1.3.11	20.0001 a 50.0000	
1.3.12	50.0001 a 100.0000	
1.3.13	100.0001 a 500.0000	
1.3.12	+ de 500.0001	
<p>Los factores de 2.26 A 0.65 son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo</p>		
<b>2.</b>	<b>TOPOGRAFICOS</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
2.1	PLANA	1.00
2.2	PENDIENTE LEVE	0.985
2.3	PENDIENTE MEDIANA	0.97
2.4	PENDIENTE FUERTE	0.96
<b>3.</b>	<b>ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
3.1	PERMANENTE	1.00
3.2	PARCIAL	0.987
3.3	OCASIONAL	0.973
3.4	NO TIENE	0.96
<b>4.</b>	<b>ACCESOS Y VIAS DE COMUNICACION</b>	<b>1.00 A 0.93</b>
4.1	PRIMER ORDEN	1.00
4.2	SEGUNDO ORDEN	0.987

4.3	TERCER ORDEN	0.975
4.4	LÍNEA FÉRREA	0.964
4.5	FLUVIAL	0.953
4.6	HERRADURA	0.942
4.7	NO TIENE	0.93
<b>5.</b>	<b>CALIDAD DE SUELO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>5.1</b>	<b>TIPO DE RIESGOS</b>	<b>1.00 A 0.70</b>
5.1.1	NINGUNA	1.00
5.1.2	DESLAVES	0.70
5.1.3	HUNDIMIENTOS	0.70
5.1.4	VOLCANICO	0.70
5.1.5	CONTAMINACIÓN	0.70
5.1.6	HELADAS	0.70
5.1.7	INUNDACIONES	0.70
5.1.8	VIENTOS	0.70
<b>5.2</b>	<b>EROSION</b>	<b>0.985 A 0.96</b>
5.2.1	LEVE	0.985
5.2.2	MODERADA	0.97
5.2.3	SEVERA	0.96
<b>5.3</b>	<b>DRENAJE</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
5.3.1	BIEN DRENADO	1
5.3.2	MODERADO	0.98
5.3.3	MAL DRENADO	0.96
5.3.4	EXCESIVO	0.96
<b>6.</b>	<b>SERVICIOS BASICOS</b>	<b>1.00 A 0.942</b>
6.1	5 INDICADORES	1.00
6.2	4 INDICADORES	0.989
6.3	3 INDICADORES	0.977
6.4	2 INDICADORES	0.965
6.5	1 INDICADOR	0.953
6.6	0 INDICADORES	0.942

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el

área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes 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 HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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.

#### **b) Valor de edificaciones:**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; solo como

información, estos datos no adicionan valor, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

GOBIERNO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO					
FACTORES DE EDIFICACION PARA RURAL					
Rubro Edificación	Factor		Rubro Edificación	Factor	
<b>ESTRUCTURA</b>			<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>
<b>Columnas y Pilastras</b>			<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Sanitarias</b>
No Tiene	0		No tiene	0	No tiene
Hormigón Armado	2.8778		Madera Común	0.2215	Pozo Ciego
Pilotes	1.4837		Caña	0.0778	Canalización Aguas Servidas
Hierro	1.4826		Madera Fina	1.4657	Canalización Aguas Lluvias
Madera Común	0.7371		Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.3616	Canalización Combinado
Caña	0.5219		Tierra	0	
Madera Fina	0.5565		Mármol	3.6266	<b>Baños</b>
Bloque	0.4914		Marmeton (Terrazo)	2.2578	No tiene
Ladrillo	0.4914		Marmolina	1.3776	Letrina
Piedra	0.4914		Baldosa Cemento	0.515	Baño Común
Adobe	0.4914		Baldosa Cerámica	0.7601	Medio Baño
Tapial	0.4914		Parquet	1.753	Un Baño
			Vinyl	0.4956	Dos Baños
<b>Vigas y Cadenas</b>			Duela	0.5968	Tres Baños
No tiene	0		Tablón / Gress	1.753	Cuatro Baños
Hormigón Armado	0.9631		Tabla	0.273	+ de 4 Baños
Hierro	0.5871		Azulejo	0.6685	
Madera Común	0.3801				<b>Eléctricas</b>
Caña	0.1205				No tiene
Madera Fina	0.6355		<b>Revestimiento Interior</b>		A lambre Exterior
			No tiene	0	Tubería Exterior
<b>Entre Pisos</b>			Madera Común	0.967	Empotradas
No Tiene	0		Caña	0.3909	
Hormigón Armado(Losa)	0.9785		Madera Fina	3.8378	<b>Cubre Ventanas</b>
Hierro	0.652		Arena-Cemento (Enlucido)	0.4367	No tiene
Madera Común	0.3986		Tierra	0.2472	Hierro
Caña	0.1411		Mármol	3.0849	Madera Común
Madera Fina	0.4347		Marmeton	2.1785	Caña
Madera y Ladrillo	0.3811		Marmolina	1.2721	Madera Fina
Bóveda de Ladrillo	1.2329		Baldosa Cemento	0.6875	Aluminio
Bóveda de Piedra	1.2329		Baldosa Cerámica	1.2607	Enrollable
			Azulejo	2.394	Madera Malla

<b>Paredes</b>		Grafiado	1.1701		
No tiene	0	Champeado	0.653	<b>Closets</b>	
Hormigón Armado	0.9593	Piedra o Ladrillo Ornamental	3.0294	No tiene	0
Madera Común	1.0548			Madera Común	0.3299
Caña	0.3708	<b>Revestimiento Exterior</b>		Madera Fina	0.9085
Madera Fina	1.715	No tiene	0	Aluminio	0.792
Bloque	0.8384	Madera Fina	0.4485	Tol Hierro	0.4569
Ladrillo	1.2606	Madera Común	0.8442		
Piedra	0.7138	Arena-Cemento (Enlucido)	0.2029		
Adobe	0.6232	Tierra	0.113		
Tapial	0.5284	Mármol	1.2198		
Bahareque	0.4254	Marmetón	1.2198		
Fibro-Cemento	0.7221	Marmolina	1.2198		
		Baldosa Cemento	0.2294		
<b>Escalera</b>		Baldosa Cerámica	0.4182		
No Tiene	0	Grafiado	0.5346		
Hormigón Armado	0.104	Champeado	0.2149		
Hormigón Ciclópeo	0.0877	Aluminio	2.5494		
Hormigón Simple	0.0968	Piedra o Ladrillo Ornamental	0.7284		
Hierro	0.0906	Cemento Alisado	2.5999		
Madera Común	0.0711				
Caña	0.0259	<b>Revestimiento Escalera</b>			
Madera Fina	0.0917	No tiene	0		
Ladrillo	0.0453	Madera Común	0.0309		
Piedra	0.0618	Caña	0.0155		
		Madera Fina	0.0302		
<b>Cubierta</b>		Arena-Cemento	0.0175		
No Tiene	0	Tierra	0.004		
Hormigón Armado (Losa)	2.0865	Mármol	0.1061		
Hierro (Vigas Metálicas)	1.3483	Marmetón	0.0619		
Estéreo estructura	12.1447	Marmolina	0.0414		
Madera Común	0.8052	Baldosa Cemento	0.0319		
Caña	0.2185	Baldosa Cerámica	0.0642		
Madera Fina	1.0502	Grafiado	0.3637		
		Champeado	0.3637		
<b>Cubierta</b>		Piedra o Ladrillo ornamental	0.0503		
No Tiene	0				
Arena-Cemento	0.3193	<b>Tumbados</b>			
Baldosa Cemento	0.4895	No tiene	0		
Baldosa Cerámica	0.6414	Madera Común	0.4466		
Azulejo	0.6685	Caña	0.1658		

Fibro Cemento	0.7317	Madera Fina	2.576		
Teja Común	0.8147	Arena-Cemento	0.2936		
Teja Vidriada	1.2772	Tierra	0.1627		
Zinc	0.4347	Grafiado	0.4378		
Polietileno	0.841	Champeado	0.4161		
Domos / Traslúcido	0.841	Fibro Cemento	0.6829		
Ruberoy	0.841	Fibra Sintética	2.2784		
Paja-Hojas	0.1477	Estuco	0.67		
Cady	0.1207				
Tejuelo	0.4213	<b>Ventanas</b>			
		No tiene	0		
<b>Puertas</b>		Hierro	0.3142		
No tiene	0	Madera Común	0.1741		
Madera Común	0.6613	Madera Fina	0.6156		
Caña	0.0155	Aluminio	0.7034		
Madera Fina	1.3454	Enrollable	0.2441		
Aluminio	1.7119	Hierro-Madera	1.03		
Enrollable	0.8889	Madera Malla	0.0649		
Hierro-Madera	1.237				
Madera Malla	0.0309				
Tol Hierro	1.2041				

**Art. 38. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 39. – VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.** - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 40. - 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 0.70 o/oo (CERO PUNTO SETENTA POR MIL).

**Art. 41. – TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que

proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

**Art. 42. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

**Art. 43.- COSTO DE LA TASA POR EMISIÓN DEL TÍTULO.-**

La tarifa por los servicios técnicos administrativos por gastos en la emisión del título de predio urbano y rural es de 2.00 dólares.

**Art. 44.- DEROGATORIA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto la “Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2020 - 2021 en el Cantón Sevilla de Oro” y más normas de inferior jerarquía que se opongán a la misma.

**VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primero de enero de 2022, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla de Oro, a los 21 días del mes de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**FRANKLIN ROLANDO  
CALLE CARDENAS**

Franklin Rolando Calle Cárdenas.  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Sevilla de Oro, 21 de diciembre de 2021



Firmado electrónicamente por:  
**BEATRIZ MAGDALENA  
CAMPOVERDE CEVALLOS**

Abg. Beatriz Campoverde C.  
**SECRETARIA DEL CONCEJO  
CANTONAL DE SEVILLA DE ORO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** La suscrita Secretaria General del Gobierno Municipal de Sevilla de Oro; **Certifica:** que la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES,**

**LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023**”, fue conocida, discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de Sevilla de Oro, en sesión Extraordinaria realizada el día miércoles 01 de diciembre de 2021 en primer debate; y sesión Ordinaria realizada el día martes 21 de diciembre de 2021, en segunda y definitiva instancia. Sevilla de Oro, 21 de diciembre de 2021.



Firmado electrónicamente por:  
**BEATRIZ MAGDALENA  
CAMPOVERDE CEVALLOS**

Abg. Beatriz Campoverde C.  
**SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL  
DE SEVILLA DE ORO**

Sevilla de Oro, a los 21 días del mes de diciembre de 2021, a las 15H00.- **VISTOS:** De conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:  
**BEATRIZ MAGDALENA  
CAMPOVERDE CEVALLOS**

Abg. Beatriz Campoverde C.  
**SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL  
DE SEVILLA DE ORO**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE SEVILLA DE ORO: VISTOS:** A los 22 días del mes de diciembre de 2021, siendo las 11H00, de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta ordenanza se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO** la presente ordenanza. Ejecútense y publíquese.- Hágase saber.- Señor Franklin Rolando Calle Cárdenas, Alcalde del Cantón.



Firmado electrónicamente por:  
**FRANKLIN ROLANDO  
CALLE CARDENAS**

Franklin Rolando Calle Cárdenas.  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Proveyó y firmó la providencia que antecede, el Señor Franklin Rolando Calle Cárdenas, Sevilla de Oro, 22 de diciembre de 2021, Alcalde del Cantón Sevilla de Oro, en la fecha y hora antes indicada.



Firmado electrónicamente por:  
**BEATRIZ MAGDALENA  
CAMPOVERDE CEVALLOS**

Abg. Beatriz Campoverde C.  
**SECRETARIA DEL CONCEJO CANTONAL  
DE SEVILLA DE ORO**



ABG. JAQUELINE VARGAS CAMACHO  
DIRECTORA - SUBROGANTE

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

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

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

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

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