EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE

ORDENANZA No. 011-2025-CM

QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027

Año II - Nº 1677 - 59 páginas
Quito, lunes 5 de octubre de 2026

ORDENANZA N° 011-2025-CM

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El cantón Penipe, desde su creación el 9 de febrero de 1984, ha construido una identidad política, territorial e institucional que se fortalece con cada década. A partir de su cantonización, oficializada mediante el Registro Oficial N.º 680, en la administración del entonces presidente Constitucional de la República del Ecuador, Dr. Osvaldo Hurtado Larrea, se consolidó la jurisdicción político-administrativa que comprende a las parroquias Penipe-La Matriz, Bayushig, Matus, El Altar y Puela, incorporándose posteriormente Bilbao y La Candelaria como parte fundamental del tejido territorial. Este proceso histórico refleja la evolución de Penipe como un cantón dinámico, diverso y con un profundo sentido de pertenencia en su población.

En este contexto, la gestión territorial adquiere una importancia decisiva para el desarrollo sostenible del cantón. El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone de manera expresa que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales deben formar, administrar y actualizar, cada bienio, los catastros urbanos y rurales, así como realizar la valoración correspondiente de la propiedad. Esta atribución constituye no solo un mandato legal, sino también una herramienta indispensable para garantizar una gestión pública responsable, eficiente y orientada al bienestar colectivo.

El catastro inmobiliario no es únicamente un registro de datos físicos; es una plataforma estratégica de información, sobre la cual descansa gran parte de la planificación territorial, el desarrollo urbano y rural, la administración tributaria y la toma de decisiones públicas. Su contenido integra datos de naturaleza física, jurídica, económica, geográfica, normativa y administrativa que permiten comprender la realidad del territorio en todas sus dimensiones. Gracias a esta herramienta, el municipio obtiene los insumos necesarios para: Definir políticas públicas de ordenamiento territorial; Evaluar impactos ambientales y sociales; Identificar áreas rurales productivas y zonas urbanas consolidadas; Planificar infraestructura, equipamientos y servicios; Determinar procesos de expropiación por causa de utilidad pública; Gestionar delimitaciones barriales y regularización de la tenencia del suelo;

Fomentar actividades productivas y nuevas inversiones. En definitiva, el catastro es el eje articulador de una administración territorial moderna y eficiente; Sin embargo, a pesar de la importancia estratégica del catastro y de la obligación constitucional contenida en el artículo 264, numeral 9, de la Constitución de la República del Ecuador, el cantón

Penipe enfrenta una realidad que aún requiere ser corregida: la existencia de un catastro que no ha sido conformado con criterios técnicos actualizados ni con una perspectiva territorial integral. En la práctica, el catastro vigente se ha administrado principalmente desde su dimensión tributaria, lo que limita su potencial para convertirse en una herramienta transversal de planificación e inversión pública.

Esta brecha entre lo existente y lo necesario exige una respuesta institucional firme, responsable y técnicamente fundamentada. La formación de un catastro moderno debe considerar tres elementos esenciales:

Formación técnica del catastro, aplicando metodologías precisas, mediciones adecuadas, estándares geográficos y sistemas tecnológicos modernos que permitan identificar correctamente los predios, sus características físicas y su ubicación territorial.
Estructuración de un inventario predial integral, que refleje de manera fiel la totalidad de la propiedad urbana y rural del cantón, garantizando una cobertura completa y confiable del territorio, sin omisiones ni inconsistencias.
Uso eficiente e integrado de la información catastral, de manera que pueda servir como base para decisiones administrativas, económicas, ambientales y sociales, permitiendo la articulación de proyectos estratégicos, la formulación de políticas de inversión, la priorización de obras públicas, la actualización de instrumentos de planificación y la generación de condiciones adecuadas para el crecimiento ordenado del cantón.

La propuesta de Ordenanza que acompaña esta Exposición de Motivos surge como respuesta a esta necesidad urgente y estratégica. Su propósito es establecer un marco jurídico claro, moderno y funcional que regule de forma integral la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, garantizando así que la valoración de los predios responda a la realidad actual, tanto física como socioeconómica, del territorio penipeño.

Este cuerpo normativo permitirá: Establecer procedimientos técnicos y administrativos para la formación del catastro; Precisar criterios para la determinación del valor del suelo y las edificaciones; Definir metodologías de actualización continua de la información predial; Garantizar principios de transparencia, equidad, progresividad y proporcionalidad en la

recaudación tributaria; Generar sostenibilidad fiscal para el financiamiento de obras y servicios públicos; Contar con un instrumento confiable para procesos de expropiación, equipamiento urbano, regularización de asentamientos y planificación territorial; Cumplir con la normativa constitucional y legal vigente; Fortalecer la autonomía financiera del GAD Municipal de Penipe.

Cabe destacar que el artículo 496 del COOTAD establece que las municipalidades deben efectuar actualizaciones generales de los avalúos y catastros cada dos años, notificando a los propietarios mediante la prensa sobre la realización del avalúo correspondiente. Este proceso es vital para ajustar el valor de los predios urbanos y rurales en función de los rangos y factores establecidos por la normativa técnica vigente.

De esta manera, la presente Ordenanza permitirá que la valoración de los predios correspondientes al bienio 2026–2027 se realice bajo criterios técnicos uniformes, garantizando justicia tributaria, progresividad fiscal y adecuación a la capacidad económica de la ciudadanía.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Penipe asume así el compromiso de fortalecer su capacidad administrativa y financiera, adoptando decisiones responsables que promuevan el crecimiento ordenado del territorio y brinden al ciudadano la certeza de que los tributos se gestionan con transparencia, equidad y una visión de desarrollo integral.

Con esta iniciativa normativa, Penipe avanza hacia una gestión pública moderna, eficiente y sustentada en información veraz, actualizada y útil para la toma de decisiones. La actualización catastral no constituye únicamente una obligación legal, sino una oportunidad histórica para impulsar el futuro del cantón, generar mayores oportunidades de inversión, mejorar los servicios públicos, fortalecer la infraestructura existente y sentar bases sólidas para un desarrollo territorial sostenible.

En consecuencia, la presente Ordenanza se convierte en un instrumento esencial para consolidar el progreso institucional de Penipe, promoviendo una administración transparente, técnica y orientada al bienestar de todas las familias penipeñas.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que: 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. Constituyen gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los consejos provinciales y los consejos regionales;

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

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

Que, el artículo 300 de la Constitución de la República establece que "El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa,

irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos";

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

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

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

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

Que, el 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: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del COOTAD 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 cantorales, acuerdos y resoluciones; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 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, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, el COOTAD**,** en su artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el "Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central a través del ministerio responsable 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 georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad; 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, el COOTAD en el artículo 242 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales;

Que, el artículo 481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, 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, el artículo 489 del COOTAD dispone que "Son fuentes de la obligación tributaria municipal y metropolitana: a) Las leyes que han creado o crearen tributos para la financiación de los servicios municipales o metropolitanos, asignándoles su producto, total o parcialmente; b) Las leyes que facultan a las municipalidades o distritos metropolitanos para que puedan aplicar tributos de acuerdo con los niveles y procedimientos que en ellas se establecen; y, c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley";

Que, el artículo 490 del COOTAD expresa que "Son de exclusiva financiación municipal o metropolitana los que, conforme a disposiciones constitucionales o legales, se han creado o pueden crearse solo para el presupuesto municipal o metropolitanos; y de coparticipación, los que corresponden al presupuesto municipal como partícipe del presupuesto estatal. Los impuestos municipales o metropolitanos son de carácter general y particular. Son generales los que se han creado para todos los municipios o distritos metropolitanos de la República o pueden ser aplicados por todos ellos. Son particulares los que se han creado sólo en beneficio de uno o más municipios o distritos metropolitanos, o los que se han facultado crear en algunos de ellos. A excepción de los ya establecidos, no se crearán gravámenes en beneficio de uno y más municipios, a costa de los residentes y por hechos generadores en otros municipios o distritos metropolitanos del país";

Que, el artículo 493 del COOTAD establece que "los funcionarios que deban hacer efectivo el cobro de los tributos o de las obligaciones de cualquier clase a favor de la municipalidad o distrito metropolitano, serán personal y pecuniariamente responsables por acción u omisión en el cumplimiento de sus deberes";

Que, el artículo 494 del COOTAD establece que "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código":

Que, el artículo 495 del COOTAD establece que "El valor de la propiedad sé 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. 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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo";

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

Que, el artículo 497 del COOTAD expresa que "Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el

bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional";

Que, en artículo 502 del COOTAD prescribe que "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 este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por 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";

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

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

Que, el artículo 507 del COOTAD dispone que "Se establece un recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones: a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica; b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos";

Que, el artículo 508 del COOTAD dispone que "Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata -cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento

desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas: 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 este Código. Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata. Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación";

Que, el artículo 513 del COOTAD expresa que: El impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal o metropolitana. Por consiguiente, no podrán establecerse otros impuestos que graven los predios urbanos para financiar presupuestos que no sean los municipales o metropolitanos. Se exceptúan de lo señalado en el inciso anterior, los impuestos que se destinen a financiar proyectos de vivienda rural de interés social;

Que, el artículo 516 del COOTAD expresa que: Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas;

Que, el artículo 517 del COOTAD expresa que: Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano;

Que, el artículo 518 del COOTAD expresa que: Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente;

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

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

Que, el artículo 68 del Código Tributario "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" El ejercicio de esta facultad comprende: la verificación, complementación o enmienda de las declaraciones de los contribuyentes o responsables; la composición del tributo correspondiente, cuando se advierta la existencia de hechos imponibles, y la adopción de las medidas legales que se estime convenientes para esa determinación;

Que, el artículo 85 del Código Tributario "Notificación de los actos administrativos. - Todo acto administrativo relacionado con la determinación de la obligación tributaria, así como las resoluciones que dicten las autoridades respectivas, se notificará a los peticionarios o reclamantes y a quienes puedan resultar directamente afectados por esas decisiones, con arreglo a los preceptos de este Código. El acto de que se trate no será eficaz respecto de quien no se hubiere efectuado la notificación";

Que, el artículo 87 del Código Tributario "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 con los elementos valorativos que rigieron a esa fecha";

Que, el artículo 91.1 del Código Tributario dispone que: "El sujeto activo efectuará la determinación de la obligación tributaria de forma directa sobre la información que conste en sus catastros tributarios o registros, conformados por información y documentación entregada

por el propio sujeto pasivo, por terceros u otros datos que posea la administración tributaria, con los que hubiere establecido los elementos constitutivos de la obligación tributaria. En la determinación se reconocerá de oficio, cuando la administración disponga de la información necesaria en sus bases de datos o por reporte de terceros, los beneficios fiscales a los que tenga derecho el sujeto pasivo.

En los casos en los que la administración tributaria, dentro de los plazos de caducidad establecidos en el numeral 2 del artículo 94 de este Código y luego de la determinación efectuada de conformidad con lo previsto en los incisos anteriores, identifique modificaciones sobre la información de los rubros considerados para el establecimiento de la base imponible, cuantía del tributo y demás elementos constitutivos de la obligación tributaria, realizará la determinación posterior en los registros o catastros, registrando en ellos los valores correspondientes.

Esta determinación posterior podrá realizarse por una sola vez respecto de cada elemento, rubro o aspecto considerado para determinar la obligación o de varios de ellos, de así ser necesario. La administración tributaria hará constar en sus catastros o registros tributarios las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga pleno conocimiento de las mismas y pueda ejercer los derechos que establece la ley. La notificación a los sujetos pasivos con la que, se les haga conocer de la determinación de la obligación tributaria practicada y de la publicación de la información correspondiente en el catastro o registro tributario, deberá realizarse a través de los medios determinados en la normativa vigente. Estos actos de determinación gozan de las presunciones de legalidad y legitimidad, y sobre estos se podrán interponer los recursos administrativos y jurisdiccionales previstos en la ley. Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación señalados en el presente artículo serán exigibles y generarán los correspondientes intereses desde las fechas que establezca la respectiva norma tributaria. Las determinaciones previstas en este artículo serán título ejecutivo suficiente para ejercerla acción de cobro";

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. 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, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal 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, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, LOOTUGS, señala que, el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

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

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

Que, el artículo 58 de la Ley de Régimen Tributario Interno establece que: La base imponible del IVA es el valor total de los bienes muebles de naturaleza corporal que se transfieren o de los servicios que se presten, calculado a base de sus precios de venta o de prestación del servicio, que incluyen impuestos, tasas por servicios y demás gastos legalmente imputables al precio. Del precio así establecido sólo podrán deducirse los valores correspondientes a:

1. Los descuentos y bonificaciones normales concedidos a los compradores según los usos o costumbres mercantiles y que consten en la correspondiente factura;
2. El valor de los bienes y envases devueltos por el comprador; y,
3. Los intereses y las primas de seguros en las ventas a plazos;

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 017-20 de 12 de mayo de 2020 publicado en el Registro Oficial Nro. 764 del 10 de julio de 2020 se expidió la "NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN", cuyo objeto es: "(...) 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; estos estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda";

Que, mediante Acuerdo Ministerial Nro. 032-21, (Última reforma: 21-04-2022) se acordó: "REFORMAR LA NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN, EXPEDIDA MEDIANTE ACUERDO MINISTERIAL NO. 017-20 DE 12 DE MAYO DE 2020";

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

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027.

CAPÍTULO I
OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2026 – 2027.

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, y sus parroquias rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - Las disposiciones de la presente ordenanza regirán exclusivamente respecto a los predios ubicados dentro del cantón Penipe, todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con su parroquia urbana, señaladas en la respectiva ley de creación del cantón Penipe emitida mediante Registro Oficial N° 680 del año 1984.

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

Artículo 4.- 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.

Artículo 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.

Artículo 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 propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.
La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Artículo 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 identificado, siguiendo la estructura presentada en cumplimiento al acuerdo Ministerial 029-2016, 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 si 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 56.

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

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 50.

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 DOCE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO, 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:

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

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

Artículo 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.

CAPÍTULO II
DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Artículo 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección de Gestión Financiera notificará a los propietarios sobre la realización del avalúo mediante publicación en prensa y medios digitales, conforme lo dispuesto en el COOTAD. Los contribuyentes podrán presentar reclamos administrativos dentro de los plazos establecidos en el Código Orgánico Administrativo.

Artículo 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del cantón Penipe.

Artículo 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 carecieran 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.

Artículo 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

Artículo 14.-DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 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, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director de Gestión Financiera, quien resolverá su aplicación.

1. Para la aplicación de exenciones para personas adultas mayores y personas con discapacidad y enfermedades catastróficas se aplicará la ordenanza correspondiente.

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

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

Artículo 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, conforme lo establece el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, recursos que deberán ser entregados de acuerdo a lo que establece la Ley.

Artículo 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. Los títulos de crédito se emitirán hasta el 31 de diciembre del año anterior al ejercicio fiscal, conforme a los requisitos establecidos en el Código Tributario.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 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.

Artículo 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La unidad 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 y el respectivo certificado de Bienes y Raíces.

Artículo 21.-INTERESES POR MORA. Los intereses por mora se calcularán conforme la tasa activa referencial vigente del Banco Central del Ecuador.

CAPÍTULO IV
IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 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 urbanos de la de la cabecera cantonal y las parroquias rurales.

Artículo 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites urbanos de la de la cabecera cantonal y las parroquias rurales, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley.

Artículo 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:

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

Artículo 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 y la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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:

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

Con este propósito, 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 es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información será tomada de la base de datos que reposa en el municipio a fin de analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

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

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

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA LA MATRIZ-50												
		Infraestructura Básica					*Infraest.Complem.*			*Servicios Municipales*		
		1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,25	0,5	0,25	
		Alcant.	Agua	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura	Ase. Calles	SUMATORIA	NUM. MANZ.
SH 01	COBERTURA	89,70	87,67	68,06	95,83	89,60	80,92	97,83	100,00	53,33	100,00	**76,29**	**24**
	DEFICIT	10,30	12,33	31,94	4,17	10,40	19,08	2,17	0,00	46,67	0,00	**13,71**	
SH 02	COBERTURA	84,54	56,99	67,20	75,24	100,00	39,52	85,24	69,11	28,10	53,38	**63,91**	**21**
	DEFICIT	15,46	43,01	32,80	24,76	0,00	60,48	14,76	30,89	71,90	46,62	**26,09**	
SH 03	COBERTURA	63,87	57,20	61,00	74,92	100,00	21,00	42,20	47,03	60,00	75,00	**52,72**	**10**
	DEFICIT	36,13	42,80	39,00	25,08	0,00	79,00	57,80	52,97	40,00	25,00	**37,28**	
SH 04	COBERTURA	80,00	57,20	80,00	80,00	82,54	28,00	29,60	39,20	70,00	80,00	**54,65**	**5**
	DEFICIT	20,00	42,80	20,00	20,00	17,46	72,00	70,40	60,80	30,00	20,00	**35,35**	
	PR. COBERTURA	**79,53**	**64,77**	**69,06**	**81,50**	**93,03**	**42,36**	**63,72**	**72,13**	**52,86**	**69,46**	**61,90**	
	PR. DEFICIT	**20,47**	**35,23**	**30,94**	**18,50**	**6,97**	**57,64**	**36,28**	**27,87**	**47,14**	**30,54**	**28,10**	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA EL ALTAR- 51													
		Infraestructura Básica					*Infraest.Complem.*			*Servicios Municipales*			
		1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,25	0,5	0,25		
		Alcant.	Agua	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura	Ase. Calles	SUMATORIA	NUM. MANZ.
SH 01	COBERTURA	81,20	100,00	75,00	85,00	91,00	55,00	49,50	74,00	100,00	0,00	**71,07**	**4**
	DEFICIT	18,80	0,00	25,00	15,00	9,00	45,00	50,50	26,00	0,00	100,00	**18,93**	
SH 02	COBERTURA	100,00	48,86	37,50	64,29	50,97	67,18	27,71	45,14	95,58	0,00	**53,72**	**14**
	DEFICIT	0,00	51,14	62,50	35,71	49,03	32,82	72,29	54,86	4,42	100,00	**36,28**	
SH 03	COBERTURA	100,00	56,69	57,14	29,52	29,97	79,54	14,29	85,71	48,57	0,00	**50,14**	**7**
	DEFICIT	0,00	43,31	42,86	70,48	70,03	20,46	85,71	14,29	51,43	100,00	**39,86**	
	PR. COBERTURA	**70,61**	**51,70**	**42,66**	**44,76**	**43,30**	**50,55**	**23,00**	**51,28**	**61,16**	**0,00**	**43,90**	
	PR. DEFICIT	**29,39**	**48,30**	**57,34**	**55,24**	**56,70**	**49,45**	**77,00**	**48,72**	**38,84**	**100,00**	**46,10**	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA MATUS-52																	
		Infraestructura Básica						*Infraest.Complem.*			*Servicios Municipales*						
		1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,25		0,5	0,25					
		Alcant.	Agua	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura	Ase. Calles	SUMATORIA	NUM. MANZ.				
SH 01	COBERTURA	90,08	74,72	100,00	88,00	100,00	64,00	100,00	100,00	52,00	100,00	76,88	10				
	DEFICIT	9,92	25,28	0,00	12,00	0,00	36,00	0,00	0,00	48,00	0,00	13,12					
SH 02	COBERTURA	90,08	66,88	80,00	82,00	84,91	66,00	90,00	100,00	76,00	68,00	73,59	5				
	DEFICIT	9,92	33,12	20,00	18,00	15,09	34,00	10,00	0,00	24,00	32,00	16,41					
SH 03	COBERTURA	53,83	46,51	80,00	89,29	78,96	72,86	46,00	85,14	89,29	55,36	64,19	7				
	DEFICIT	46,17	53,49	20,00	10,71	21,04	27,14	54,00	14,86	10,71	44,64	25,81					
	PR. COBERTURA	78,00	62,71	86,67	86,43	87,96	67,62	78,67	95,05	72,43	74,45	71,55					
	PR. DEFICIT	22,00	37,29	13,33	13,57	12,04	32,38	21,33	4,95	27,57	25,55	18,45					

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA PUELA-53													
		Infraestructura Básica					*Infraest.Complem.*			*Servicios Municipales*			
		1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,25	0,5	0,25		
		Alcant.	Agua	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura	Ase. Calles	SUMATORIA	NUM. MANZ.
SH 01	COBERTURA	100,00	66,14	83,33	82,67	85,30	80,00	24,00	100,00	73,33	100,00	**69,48**	**3**
	DEFICIT	0,00	33,86	16,67	17,33	14,70	20,00	76,00	0,00	26,67	0,00	**20,52**	
SH 02	COBERTURA	64,11	85,71	32,14	57,95	88,68	42,86	35,43	92,57	100,00	78,57	**69.45**	**7**
	DEFICIT	35,89	14,29	67,86	42,05	11,32	57,14	64,57	7,43	0,00	21,43	**30,05**	
SH 03	COBERTURA	83,23	60,00	60,00	90,00	72,06	34,00	20,00	58,40	90,00	100,00	**56,77**	**5**
	DEFICIT	16,77	40,00	40,00	10,00	27,94	66,00	80,00	41,60	10,00	0,00	**33,23**	
	PR. COBERTURA	**82,45**	**70,62**	**58,49**	**76,87**	**82,01**	**52,29**	**26,48**	**83,66**	**87,78**	**92,86**	**62,06**	
	PR. DEFICIT	**17,55**	**29,38**	**41,51**	**23,13**	**17,99**	**47,71**	**73,52**	**16,34**	**12,22**	**7,14**	**27,94**	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA BAYUSHIG-54													
		Infraestructura Básica					*Infraest.Complem.*			*Servicios Municipales*			
		1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,25	0,5	0,25		
		Alcant.	Agua	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura	Ase. Calles	SUMATORIA	NUM. MANZ.
SH 01	COBERTURA	83,29	97,16	85,19	88,89	100,00	66,67	32,44	32,44	61,11	100,00	**64,72**	**9**
	DEFICIT	16,71	2,84	14,81	11,11	0,00	33,33	67,56	67,56	38,89	0,00	**25,28**	
SH 02	COBERTURA	94,82	89,65	66,67	50,00	98,50	100,00	37,04	29,25	50,40	81,18	**61,63**	**17**
	DEFICIT	5,18	10,35	33,33	50,00	1,50	0,00	62,96	70,75	49,60	18,82	**28,37**	
SH 03	COBERTURA	82,35	77,60	52,94	80,59	83,74	94,12	47,06	47,06	30,21	41,18	**59,57**	**17**
	DEFICIT	17,65	22,40	47,06	19,41	16,26	5,88	52,94	52,94	69,79	58,82	**30,43**	
SH 04	COBERTURA	90,91	54,69	59,09	63,64	54,46	81,82	13,45	45,45	72,73	54,55	**53,62**	**11**
	DEFICIT	9,09	45,31	40,91	36,36	45,54	18,18	86,55	54,55	27,27	45,45	**36,38**	
	PR. COBERTURA	**87,84**	**79,77**	**65,97**	**70,78**	**84,18**	**85,65**	**32,50**	**38,55**	**53,61**	**69,22**	**59,89**	
	PR. DEFICIT	**12,16**	**20,23**	**34,03**	**29,22**	**15,82**	**14,35**	**67,50**	**61,45**	**46,39**	**30,78**	**30,11**	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA LA CANDELARIA-55													
		Infraestructura Básica					*Infraest.Complem.*			*Servicios Municipales*			
		1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,25	0,5	0,25		
		Alcant.	Agua	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura	Ase. Calles	SUMATORIA	NUM. MANZ.
SH 01	COBERTURA	50,00	83,87	66,67	90,00	83,54	50,00	100,00	100,00	50,00	100,00	**67,41**	**2**
	DEFICIT	50,00	16,13	33,33	10,00	16,46	50,00	0,00	0,00	50,00	0,00	**22,59**	
SH 02	COBERTURA	83,07	83,07	66,67	87,88	91,52	100,00	87,33	100,00	72,67	85,71	**77,22**	**6**
	DEFICIT	16,93	16,93	33,33	12,12	8,48	0,00	12,67	0,00	27,33	14,29	**12,78**	
	PR. COBERTURA	**66,53**	**83,47**	**66,67**	**88,94**	**87,53**	**75,00**	**93,67**	**100,00**	**61,33**	**92,86**	**72,31**	
	PR. DEFICIT	**33,47**	**16,53**	**33,33**	**11,06**	**12,47**	**25,00**	**6,33**	**0,00**	**38,67**	**7,14**	**17,69**	

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA BILBAO-56																
		Infraestructura Básica					*Infraest.Complem.*			*Servicios Municipales*						
		1,25	1,25	1,00	0,25	1,25	0,50	0,50	0,25	0,5	0,25					
		Alcant.	Agua	Ener. Elec.	Alum. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera	Bordillos	Rec.Basura	Ase. Calles	SUMATORIA	NUM. MANZ.			
SH 01	COBERTURA	83,33	100,00	77,78	66,67	60,16	66,67	66,67	66,67	90,00	100,00	**67,79**	**6**			
	DEFICIT	16,67	0,00	22,22	33,33	39,84	33,33	33,33	33,33	10,00	0,00	**22,21**				
SH 02	COBERTURA	25,00	62,40	66,67	81,67	80,56	57,86	25,00	25,00	100,00	87,50	**52,41**	**4**			
	DEFICIT	75,00	37,60	33,33	18,33	19,44	42,14	75,00	75,00	0,00	12,50	**37,59**				
	PR. COBERTURA	**54,17**	**81,20**	**72,22**	**74,17**	**70,36**	**62,26**	**45,83**	**45,83**	**95,00**	**93,75**	**60,10**				
	PR. DEFICIT	**45,83**	**18,80**	**27,78**	**25,83**	**29,64**	**37,74**	**54,17**	**54,17**	**5,00**	**6,25**	**29,90**				

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 sectores homogéneos y ejes. Expresado en el cuadro siguiente:

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA PENIPE						
SECTOR		L. SUPERIOR	VALOR M2	L. INFERIOR	VALOR M2	N. MANZANAS
1		7,35	18,63	4,88	12,37	24
2		5,98	15,16	4,25	10,77	21
3		4,76	12,06	2,35	5,95	10
4		2,84	7,2	1,58	4	5

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA EL ALTAR						
SECTOR		L. SUPERIOR	VALOR M2	L. INFERIOR	VALOR M2	N. MANZANAS
1		5,75	3,50	4,92	2.99	4
2		4,77	2,90	1,58	0,96	14
3		3,66	2,23	2,22	1,35	7

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA MATUS						
SECTOR		L. SUPERIOR	VALOR M2	L. INFERIOR	VALOR M2	N. MANZANAS
1		6,53	3,15	5,61	2,71	10
2		6,11	2,95	3,68	1,78	5
3		5,36	2,59	2,88	1,39	7

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA PUELA						
SECTOR		L. SUPERIOR	VALOR M2	L. INFERIOR	VALOR M2	N. MANZANAS
1		4,56	2,70	3,55	2,10	3
2		3,68	2,18	3,04	1,80	7
3		3,38	2,00	1,93	1,14	5

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA BAYUSHIG						
SECTOR		L. SUPERIOR	VALOR M2	L. INFERIOR	VALOR M2	N. MANZANAS
1		5,77	7,20	4,50	5,62	9
2		5,66	7,06	3,40	4,24	17
3		4,96	6,19	2,57	3,21	17
4		3,19	3,98	1,94	2,42	11

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA LA CANDELARIA						
SECTOR		L. SUPERIOR	VALOR M2	L. INFERIOR	VALOR M2	N. MANZANAS
1		3,87	3,36	3,80	3,30	2
2		3,58	3,11	2,18	1,89	6

ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA BILBAO						
SECTOR		L. SUPERIOR	VALOR M2	L. INFERIOR	VALOR M2	N. MANZANAS
1		4,55	3,21	4,05	2,86	6
2		2,85	2,72	2,54	1,79	4

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:

a) **Topográficos**: a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

1.- GEOMETRICOS	**COEFICIENTE**
1.1 RELACION FRENTE FONDO	**0,94 A 1**
1:3 o 3:1	1,000
1:4 o 4:1	0,992
1:5 o 5:1	0,984
1:6 o 6:1	0,976
1:7 o 7:1	0,968
1:8 o 8:1	0,960
1:9 o 9:1	0,952
1:10 o 10:1	0,944
1:11 o 11:1	0,940
1.2 FORMA DEL TERRENO	**0,94 A 1**
REGULAR	1,00
IRREGULAR	0,97
MUY IRREGULAR	0,94
1.3 SUPERFICIE DEL TERRENO	**0,94 A 1**
1 A 50 M2	1,00
51 A 250 M2	0,99
251 A 500 M2	0,98
501 A 1000 M2	0,97
1001 A 2500 M2	0,96
2501 A 5000 M2	0,95
MAYOR A 5000 M2	0,94
1.4 LOCALIZACION EN LA MANZANA	**0,95 A 1**
ESQUINERO	1,00
EN CABECERA	1,00
MANZANERO	1,00
INTERMEDIO	0,98
EN CALLEJON	0,96
INTERIOR	0,95

2.- TOPOGRAFICOS	COEFICIENTE
2.1 CARACTERISTICAS DEL SUELO	**0,95 A 1**
SECO	1,00
INUNDABLE	0,98
HUMEDO	0,96
CENAGOSO	0,95
2.2 TOPOGRAFIA	**0,95 A 1**
A NIVEL	1,00
BAJO NIVEL / SOBRE NIVEL	0,98
ESCARPADO	0,96
ACCIDENTADO	0,95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1 INFRAESTRUCTURA BASICA	**0,88 A 1**
3 SERVICIOS	1,00
2 SERVICIOS	0,94
1 SERVICIOS	0,88
3.2 VIAS	**0,88 A 1**
ADOQUIN, ASFALTO, HORMIGON ARMADO	1,00
ADOQUIN DE PIEDRA	0,97
PIEDRA BOLA	0,94
LASTRE	0,91
TIERRA	0,88
3.3 INFRAESTRUCTURACOMPLEMENTARIA Y SERVICIOS (ACERAS, BORDILLOS, TELEFONO, RECOLECCION BASURA, ASEO CALLES)	**0,93 A 1**
5 SERVICIOS	1,00
4 SERVICIOS	0,98
3 SERVICIOS	0,97
2 SERVICIOS	0,95
1 SERVICIOS	0,93

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que

representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o determinación del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

VI = Vsh x Fa x S

Donde:
VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
S = SUPERFICIE DEL TERRENO

2.- *Valor de edificaciones*
Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

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

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

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra de cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los

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

CONSTANTE	VALOR
1 PISO	15.6933
+ 1 PISO	15.2933

ESTRUCTURA			
COLUMNAS Y PILASTRAS		**VIGAS Y CADENAS**	
RUBRO	**VALOR**	**RUBRO**	**VALOR**
No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Hormigón Armado	0,9350
Pilotes	1,4130	Hierro	0,5700
Hierro	1,4120	Madera Común	0,3690
Madera Común	0,7020	Caña	0,1170
Caña	0,4970	Madera Fina	0,6170
Madera Fina	0,5300	**CUBIERTA**	
Bloque	0,4680	**RUBRO**	**VALOR**
Ladrillo	0,4680	Hormigón Armado	1,8600
Piedra	0,4680	Hierro	1,3090
Adobe	0,4680	Estereoestructura	7,9540
Tapial	0,4680		
PAREDES		**ENTRE PISOS**	
RUBRO	**VALOR**	**RUBRO**	**VALOR**
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9314	Hormigón Armado	0,9500
Madera Común	0,6730	Hierro	0,6330
Caña	0,3600	Madera Común	0,3870
Madera Fina	1,6650	Caña	0,1370
Bloque	0,8140	Madera Fina	0,4220
Ladrillo	0,7300	Madera y Ladrillo	0,3700
Piedra	0,6930	Bóveda de Ladrillo	1,1970
Adobe	0,6050	Bóveda de Piedra	1,1970
Tapial	0,5130		
Bahareque	0,4130		

Fibro-Cemento	0,7011
ESCALERA	
RUBRO	**VALOR**
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,1010
Hormigón Ciclópeo	0,0851
Hormigón Simple	0,0940
Hierro	0,0880
Madera Común	0,0690
Caña	0,0251
Madera Fina	0,0890
Ladrillo	0,0440
Piedra	0,0600

ACABADOS			
REVESTIMIENTO PISOS		**CUBIERTA**	
RUBRO	**VALOR**	**RUBRO**	**VALOR**
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,310
Madera Común	0,2150	Fibro Cemento	0,637
Caña	0,0755	Teja Común	0,791
Madera Fina	1,4230	Teja Vidriada	1,240
Arena-Cemento	0,2100	Zinc	0,422
Tierra	0,0000	Polietileno	0,000
Mármol	3,5210	Domos/Traslúcidos	0,000
Marmetón	2,1920	Ruberoy	0,000
Marmolina	1,1210	Paja-Hojas	0,117
Baldosa Cemento	0,5000	Candy	0,117
Baldosa Cerámica	0,7380	Tejuelo	0,409
Parquet	1,4230	Baldosa Cemento	0,0000
Vinyl	0,3650	Baldosa Cerámica	0,0000
Duela	0,3980	Azulejo	0,0000
Tablón / Gress	1,4230		
Tabla	0,2650		
Azulejo	0,6490		
REVESTIMIENTO INTERIOR		**REVESTIMIENTO ESCALERA**	
RUBRO	**VALOR**	**RUBRO**	**VALOR**
No tiene	0,0000	No Tiene	0,0000

Madera Común	0,6590	Madera Común	0,0300
Caña	0,3795	Caña	0,0150
Madera Fina	3,7260	Madera Fina	0,1490
Arena-Cemento	0,4240	Arena-Cemento	0,0170
Tierra	0,2400	Mármol	0,1030
Mármol	2,9950	Marmetón	0,0601
Marmetón	2,1150	Marmolina	0,0402
Marmolina	1,2350	Baldosa Cemento	0,0310
Baldosa Cemento	0,6675	Baldosa Cerámica	0,0623
Baldosa Cerámica	1,2240	Grafiado	0,0000
Grafiado	1,1360	Champeado	0,0000
Champeado	0,6340		
REVESTIMIENTO EXTERIOR		**TUMBADO**	
RUBRO	**VALOR**	**RUBRO**	**VALOR**
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Arena-Cemento	0,1970	Madera Común	0,4420
Tierra	0,0870	Caña	0,1610
Mármol	0,9991	Madera Fina	2,5010
Marmetón	0,7020	Arena-Cemento	0,2850
Marmolina	0,4091	Grafiado	0,4250
Baldosa Cemento	0,2227	Champeado	0,4040
Baldosa Cerámica	0,4060	Fibro Cemento	0,6630
Grafiado	0,3790	Fibra Sintética	2,2120
Champeado	0,2086	Estuco	0,4040
PUERTAS		**VENTANAS**	
RUBRO	**VALOR**	**RUBRO**	**VALOR**
No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Madera Común	0,6420	Hierro	0,3050
Caña	0,1500	Madera Común	0,1690
Madera Fina	1,2700	Madera Fina	0,3530
Aluminio	1,6620	Aluminio	0,4740
Enrollable	0,8630	Enrollable	0,2370
Hierro-Madera	1,2010	Madera Malla	0,0630
Madera Malla	0,0300		
Tol Hierro	1,1690		
CUBRE VENTANAS		**CLOSETS**	
RUBRO	**VALOR**	**RUBRO**	**VALOR**

No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Hierro	0,1850	Madera Común	0,3010
Madera Común	0,0870	Madera Fina	0,8820
Caña	0,0000	Aluminio	0,1920
Madera Fina	0,4090		
Aluminio	0,1920		
Enrollable	0,6290		
Madera Malla	0,0210		

INSTALACIONES			
SANITARIOS		**BAÑOS**	
RUBRO	**VALOR**	**RUBRO**	**VALOR**
No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000
Pozo Ciego	0,1090	Letrina	0,0310
Canalización Aguas Servidas	0,1530	Baño Común	0,0530
Canalización Aguas Lluvias	0,1530	Medio Baño	0,0970
Canalización Combinado	0,5490	Un Baño	0,1330
ELÉCTRICAS		Dos Baños	0,2660
RUBRO	**VALOR**	Tres Baños	0,3990
No Tiene	0,0000	Cuatro Baños	0,5320
Alambre Exterior	0,5940	+ de 4 Baños	0,6660
Tubería Exterior	0,6250		
Empotradas	0,6460		

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se 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, que da como resultado el costo por rubro;
2. Sumatoria de los costos de los rubros;
3. Se determina el valor total de la construcción. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,

4. Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal,** con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

FACTOR DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIONES URBANO - RURAL							
AÑOS CUMPLIDOS	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial
0-2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33

41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,46	0,43	0,40	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	0,40	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-74	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

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 0,30	0

Artículo. 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.

Artículo. 28.-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 Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

Artículo 29.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2º/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.

Artículo 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 1.56 o/oo (UNO PUNTO CINCUENTA Y SEIS POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 31.- 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.

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

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el GAD municipal mediante ordenanza.

Artículo 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD en concordancia con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 34.- 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

Artículo 35.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es generar un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón fuera de las

zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

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

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

Artículo 37.- 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.

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

a. Identificación predial;
b. Tenencia;
c. Descripción del terreno;
d. Infraestructura y servicios;
e. Uso y calidad del suelo; y
f. Descripción de las edificaciones.

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

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- El plano del valor de la tierra,

- Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

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

1. Valor de terrenos

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

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

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

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

Esta información es obtenida de los planos temáticos del Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP), antes conocido como SINAFRO, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo. El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PENIPE.

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 4.1
2	SECTOR HOMOGENEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

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:

a. Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
b. Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
c. Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
d. Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
e. Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
f. Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. - Sobre los sectores homogéneos estructurados se mantendrá la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en la siguiente tabla:

SECTORES HOMOGÉNEOS
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.1

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000- 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000- 500.0000	MAYOR A 500
			2,160	1,930	1,700	1,460	1,230	1,000	0,950	0,900	0,850	0,800	0,750	0,700	0,650	0,650
1	92	1,53	16560,000	14781,000	13003,000	11224,000	9445,000	7667,000	7283,000	6900,000	6517,000	6133,000	5750,000	5367,000	4983,000	4983,000
2	83	1,38	14940,000	13335,000	11731,000	10126,000	8521,000	6917,000	6571,000	6225,000	5879,000	5533,000	5188,000	4842,000	4496,000	4496,000
3	70	1,17	12600,000	11247,000	9893,000	8540,000	7187,000	5833,000	5542,000	5250,000	4958,000	4667,000	4375,000	4083,000	3792,000	3792,000
4	60	1	10800,000	9640,000	8480,000	7320,000	6160,000	5000,000	4750,000	4500,000	4250,000	4000,000	3750,000	3500,000	3250,000	3250,000
5	51	0,85	9180,000	8194,000	7208,000	6222,000	5236,000	4250,000	4038,000	3825,000	3613,000	3400,000	3188,000	2975,000	2763,000	2763,000
6	42	0,7	7560,000	6748,000	5936,000	5124,000	4312,000	3500,000	3325,000	3150,000	2975,000	2800,000	2625,000	2450,000	2275,000	2275,000
7	32	0,53	5760,000	5141,000	4523,000	3904,000	3285,000	2667,000	2533,000	2400,000	2267,000	2133,000	2000,000	1867,000	1733,000	1733,000
8	21	0,35	3780,000	3374,000	2968,000	2562,000	2156,000	1750,000	1663,000	1575,000	1488,000	1400,000	1313,000	1225,000	1138,000	1138,000
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,000

Valor promedio base investigado:	5000,00
Superficie Predominante de zona:	0.2500 - 0.5000

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.2

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000- 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000- 500.0000	MAYOR A 500
			2,210	1,980	1,750	1,510	1,280	1,050	1,000	0,950	0,900	0,850	0,800	0,750	0,700	0,700
1	92	1,8	9967,000	8920,000	7874,000	6828,000	5782,000	4735,000	4510,000	4284,000	4059,000	3833,000	3608,000	3382,000	3157,000	3157,000
2	83	1,63	8992,000	8048,000	7104,000	6160,000	5216,000	4272,000	4069,000	3865,000	3662,000	3458,000	3255,000	3051,000	2848,000	2848,000
3	70	1,37	7583,000	6787,000	5991,000	5195,000	4399,000	3603,000	3431,000	3260,000	3088,000	2917,000	2745,000	2574,000	2402,000	2402,000
4	60	1,18	6500,000	5818,000	5135,000	4453,000	3771,000	3088,000	2941,000	2794,000	2647,000	2500,000	2353,000	2206,000	2059,000	2059,000
5	51	1	5525,000	4945,000	4365,000	3785,000	3205,000	2625,000	2500,000	2375,000	2250,000	2125,000	2000,000	1875,000	1750,000	1750,000
6	42	0,82	4550,000	4072,000	3595,000	3117,000	2639,000	2162,000	2059,000	1956,000	1853,000	1750,000	1647,000	1544,000	1441,000	1441,000
7	32	0,63	3467,000	3103,000	2739,000	2375,000	2011,000	1647,000	1569,000	1490,000	1412,000	1333,000	1255,000	1176,000	1098,000	1098,000
8	21	0,41	2275,000	2036,000	1797,000	1559,000	1320,000	1081,000	1029,000	978,000	926,000	875,000	824,000	772,000	721,000	721,000
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,000

Valor promedio base investigado:	2500,00
Superficie Predominante de zona:	0.5000 - 1.0000

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 6.3

CLASE DE TIERRA	PUNT. PROM	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000- 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000- 500.0000	MAYOR A 500
			2,260	2,030	1,800	1,560	1,330	1,100	1,050	1,000	0,950	0,900	0,850	0,800	0,750	0,750
1	92	2,19	2475,000	2221,000	1967,000	1713,000	1459,000	1205,000	1150,000	1095,000	1040,000	986,000	931,000	876,000	821,000	821,000
2	83	1,98	2233,000	2004,000	1775,000	1545,000	1316,000	1087,000	1038,000	988,000	939,000	889,000	840,000	790,000	741,000	741,000
3	70	1,67	1883,000	1690,000	1497,000	1303,000	1110,000	917,000	875,000	833,000	792,000	750,000	708,000	667,000	625,000	625,000
4	60	1,43	1614,000	1449,000	1283,000	1117,000	951,000	786,000	750,000	714,000	679,000	643,000	607,000	571,000	536,000	536,000
5	51	1,21	1372,000	1231,000	1090,000	950,000	809,000	668,000	638,000	607,000	577,000	546,000	516,000	486,000	455,000	455,000
6	42	1	1130,000	1014,000	898,000	782,000	666,000	550,000	525,000	500,000	475,000	450,000	425,000	400,000	375,000	375,000
7	32	0,76	861,000	773,000	684,000	596,000	507,000	419,000	400,000	381,000	362,000	343,000	324,000	305,000	286,000	286,000
8	21	0,5	565,000	507,000	449,000	391,000	333,000	275,000	263,000	250,000	238,000	225,000	213,000	200,000	188,000	188,000
			0,232	0,232	0,232	0,232	0,232	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,050	0,000

Valor promedio base investigado:				500,00
Superficie Predominante de zona:				1.0000 - 5.0000

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:

a. Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
b. Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
c. Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
d. Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional
e. Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
f. Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

1.- GEOMÉTRICOS	**COEFICIENTE**
1.1.- FORMA DEL PREDIO	**1.00 A 0.98**
REGULAR	1,00
IRREGULAR	0,99
MUY IRREGULAR	0,98
1.2.- POBLACIONES CERCANAS	**1.00 A 0.96**
CAPITAL PROVINCIAL	1,00
CABECERA CANTONAL	0,99
CABECERA PARROQUIAL	0,98
ASENTAMIENTO URBANOS	0,96
1.3.- SUPERFICIE	**2.26 A 0.65**
0.0001 A 0.05	2,26
0.0501 A 0.1	2,05
0.1001 A 0.15	1,87
0.1501 A 0.2	1,70
0.2001 A 0.25	1,54
0.2501 A 0.5	1,40
0.5001 A 1	1,27
1.0001 A 5	1,16
5.0001 A 10	1,05
10.0001 A 20	0,96
20.0001 A 50	0,87

50.0001 A 100	0,79
100.0001 A 500	0,72
MAYOR A 500	0,65

2.- TOPOGRÁFICAS	1.00 A 0.96
PLANA	1,00
PENDIENTE LEVE	0,99
PENDIENTE MEDIA	0,97
PENDIENTE FUERTE	0,96

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96
PERMANENTE	1,00
PARCIAL	0,99
OCASIONAL	0,97
NO TIENE	0,96

4.- ACCESO Y VIAS DE COMUNICACIÓN	**1.00 A 0.93**
PRIMER ORDEN	1,00
SEGUNDO ORDEN	0,99
TERCER ORDEN	0,98
HERRADURA	0,96
FLUVIAL	0,95
LINEA FERREA	0,94
NO TIENE	0,93

5.- CALIDAD DE SUELO	**COEFICIENTE**
5.1.- TIPO DE RIESGOS	**1.00 A 0.70**
DESLAVES	0,70
HUNDIMIENTO	0,70
VOLCANICO	0,70
CONTAMINACION	0,85
HELADAS	0,95
INUNDACIONES	0,95
VIENTOS	0,95

NINGUNA	1,00
5.2.- EROSION	**0.985 A 0.96**
LEVE	0,985
MODERADA	0,972
SEVERA	0,960
5.3.- DRENAJE	**1.00 A 0.96**
BIEN DRENADO	1,0000
MODERADO	0,9865
MAL DRENADO	0,9732
EXCESIVO	0,9600

6.- SERVICIOS BASICOS	1.00 A 0.942
5 INDICADORES	1,000
4 INDICADORES	0,988
3 INDICADORES	0,977
2 INDICADORES	0,965
1 INDICADOR	0,954
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 x Vsh x Fa
Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x 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.

Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 26 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana**.**

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

Artículo 41.- 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.

Artículo 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la ordenanza; misma que es de 2.13 o/oo (DOS PUNTO TRECE POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de

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

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

Artículo 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - En lo no previsto en esta Ordenanza, se sujetarán en lo que fuere aplicable a las disposiciones del Código Tributario, Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y más normativa vigente.

Segunda. - En aplicación del Código Urbano, Plan de Uso y Gestión de Suelo, y el nuevo límite urbano, todos los predios que constan como rurales y estén dentro del nuevo límite urbano, se someterán al procedimiento de actualización catastral, realizado por la Unidad de Avalúos y Catastros en coordinación con la Dirección de Gestión Financiera, a fin de que surtan los efectos tributarios pertinentes.

Tercera. - Todo procedimiento de actualización catastral incluyendo, regularizaciones de superficie, rectificaciones de datos, ingresos/egresos de construcción, entre otros, deberá ajustarse a la estructura catastral y al modelo de valoración estipulado en la presente Ordenanza.

Cuarta. - En procesos de actualización catastral de construcciones se considerarán únicamente aquellas edificaciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble y cumplan con condiciones mínimas de habitabilidad; en ningún caso se considerarán, corrales, granjas unifamiliares de especies menores, tapiales, chozas, entre otros similares para esta actualización.

Quinta. - La Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación se encargará de realizar la carga y configuración de los factores de depreciación y valores base por sectores homogéneos; así como, de sus respectivas fórmulas de cálculo y mapas de valoración dispuestos en la presente Ordenanza dentro del sistema informático municipal, para garantizar un óptimo funcionamiento y la restricción del acceso a personal no autorizado.

Sexta. - La actualización de los avalúos realizados como consecuencia del cumplimiento de la normativa expuesta en esta Ordenanza, será aplicable para los predios con los que se cuente con información gráfica actualizada, caso contrario se conservará el mismo valor del impuesto predial del bienio anterior.

Sin embargo, las propiedades urbanas y rurales que, por haber realizado cualquier procedimiento de actualización catastral incluyendo, regularizaciones de superficie, rectificaciones de datos, ingresos/egresos de construcción, entre otros, deberán ajustarse al modelo de valoración estipulado en la presente Ordenanza, a fin de que surtan los efectos tributarios pertinentes.

Séptima. - La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, previa solicitud escrita, la presentación del certificado de no adeudar al GAD municipal por concepto alguno y el respectivo formulario de Bienes y Raíces.

Para extender el certificado para MINERÍA, MAE, SUBSECRETARIA DE TIERRAS, a más de los requisitos enunciados en el párrafo anterior, se requiere de la planimetría debidamente georreferenciada en DATUM WGS 84 y copia de la declaración juramentada.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

Primera. - La Unidad de Avalúos y Catastros entregará un reporte cerrado con todos los datos catastrales realizados hasta el 15 de diciembre de cada año.

Segunda. - Sobre la base de los datos catastrales por la Unidad de Avalúos y Catastros, la Dirección de Gestión Financiera y Dirección Administrativa a través de la Unidad de Tecnologías de la Información y Comunicación coordinará la emisión de títulos que estará a cargo de la Unidad de Rentas para el año 2026 y 2027 hasta el 31 de diciembre de cada año.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Única. - Deróguense todas las Ordenanzas y demás instrumentos legislativos municipales que se opongan a la presente, de manera particular 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 2024-2025.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, y será publicada en la página web institucional y en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Penipe a los 31 días del mes de diciembre del año 2025.

Firmado electrónicamente por:
FABIAN MARCELO ALDAZ VISCAINO
Validar únicamente con FirmaEC

Mgs. Fabián Marcelo Aldaz Viscaino
ALCALDE DEL GADM DEL CANTÓN PENIPE

CERTIFICO:

Firmado electrónicamente por:
YESENIA TAMARA CHAVEZ ANDINO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Yesenia Tamara Chávez Andino
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL.

Certificado de discusión: La infrascrita Secretaria de Concejo Cantonal del GAD Penipe certifica que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027** fue discutida y aprobada por unanimidad en el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Penipe, en sesiones extraordinarias de fecha 30 y 31 de Diciembre de 2025 en primera y segunda instancia, respectivamente. Penipe, 31 de Diciembre de 2025.

Firmado electrónicamente por:
YESENIA TAMARA CHAVEZ ANDINO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Yesenia Tamara Chávez Andino
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL.

SECRETARÍA DE CONCEJO CANTONAL DE PENIPE.- Una vez que la presente 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 2026 - 2027** ha sido conocida y aprobada por el Concejo Municipal en las fechas señaladas; y, de conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Cantón, a efecto de su sanción legal.- CÚMPLASE.- Penipe, 31 de Diciembre de 2025.
CERTIFICO:

Firmado electrónicamente por:
YESENIA TAMARA CHAVEZ ANDINO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Yesenia Tamara Chávez Andino
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL.

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 - 2027** y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en la Gaceta Oficial, en el portal institucional y Registro Oficial. EJECÚTESE. - NOTIFÍQUESE.
Penipe, 8 de Enero de 2026.

Firmado electrónicamente por:
FABIAN MARCELO ALDAZ VISCAINO
Validar únicamente con FirmaEC

Mgs. Fabián Marcelo Aldaz Viscaino
ALCALDE DEL GADM DEL CANTÓN PENIPE

CERTIFICACIÓN. - La infrascrita Secretaria de Concejo Cantonal del GAD Penipe certifica que: El Mgs. Fabián Marcelo Aldaz Viscaino, alcalde del GADM del cantón Penipe sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación conforme los términos establecidos en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **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 2026 - 2027**, el Mgs. Fabián Marcelo Aldaz Viscaino, alcalde del cantón Penipe, a los 31 días del mes de diciembre del año dos mil veintitrés. - LO CERTIFICO. – Penipe 8 de Enero de 2026.

Firmado electrónicamente por:
YESENIA TAMARA CHAVEZ ANDINO
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Yesenia Tamara Chávez Andino
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL.



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Atención ciudadana
Telf.: 3941-800
Ext.: 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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.