

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Bolívar: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 – 2025** ..... 2
- **Cantón Daule: De Presupuesto basada en resultados para el ejercicio financiero del año 2024** ..... 42
- **Cantón Santa Lucía: Que regula la formación del catastro predial urbano, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a las propiedades urbanas para el bienio 2024 - 2025** ..... 59

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR**



**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS  
CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA  
DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN  
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES  
DEL CANTÓN BOLÍVAR PARA EL BIENIO 2024 – 2025**

**CABECERA CANTONAL: BOLÍVAR**

**PARROQUIAS: GARCÍA MORENO, LOS ANDES, MONTE  
OLIVO, SAN VICENTE DE PUSIR Y SAN RAFAEL**

## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

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

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

permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024 - 2025.

## **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLIVAR**

### **Considerando:**

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

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

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

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

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

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

**Que**, de conformidad con el Art. 425 ibídem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de

distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

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

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

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

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

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

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

- Que,** el Art. 139 *ibidem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;
- Que,** el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;
- Que,** de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;
- Que,** el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.
- Que,** el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riego, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;
- Que,** de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;
- Que,** según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes

inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

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

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

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

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

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

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

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

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

clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

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

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

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

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

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

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

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

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025.**

**CAPITULO I  
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Art.1.- OBJETO.** - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2024 – 2025.

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

**Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.** - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva Ley de creación del Cantón el 12 de noviembre del 1985

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

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

**Art. 4.- DEL CATASTRO.** - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a

los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

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

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

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

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

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

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

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

#### **7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:**

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

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC),

compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

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

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

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

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

Tabla N°1.- Códigos del Cantón Bolívar			
Código Provincial	Código Cantón	Código Parroquias	Descripción:
04	02	50	Cabecera Cantonal: Bolívar
		51	Parroquia García Moreno
		52	Parroquia Los Andes
		53	Parroquia Monte Olivo
		54	Parroquia San Vicente De Pusir
		55	Parroquia San Rafael

Tabla N°2.- Dígitos de los que se compone el Código Catastral								
ITEM	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono	Predio	División / Propiedad Horizontal
Numero de Dígitos	2	2	2	2	2	3	3	3
Clave Catastral	(00)	(00)	(00)	(00)	(00)	(000)	(000)	(000)

### 7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

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

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

## CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

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

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

### **CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO**

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

Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia

- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones

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

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

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

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

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

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

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

Además, presenta el análisis de:

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

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

Los predios urbanos de uso y ocupación del suelo agrícola podrán ser afectados proporcionalmente hasta en un 50% del valor del terreno por metro cuadrado, de acuerdo a la siguiente tabla:

TABLA DE AFECTACIÓN DEL VALOR		
SUPERFICIE (En m2)		PORCENTAJE
DESDE	HASTA	%
2500	5000	30
5000,01	7500	35
7500,01	10000	40
10000,01	En adelante	50

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON  
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS  
Año: 2018**

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - PARROQUIA BOLIVAR											
SECTOR	ALCANTARI-	AGUA	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	RECOLECC	ASEO DE	PROMEDIO	
HOMOGENEO	LLADO	POTABLE	ELECTRICA	PUBLICO		TELEFONICA	BORDILLOS	BASURA	CALLES	SECTOR	
01	COBERTURA	100,00%	99,02%	100,00%	100,00%	85,45%	100,00%	93,15%	97,23%	90,31%	96,13%
	DEFICIT	0,00%	0,98%	0,00%	0,00%	14,55%	0,00%	6,85%	2,77%	9,69%	3,87%
02	COBERTURA	97,77%	98,89%	95,65%	96,70%	34,96%	95,57%	34,09%	55,83%	5,22%	68,30%
	DEFICIT	2,23%	1,11%	4,35%	3,30%	65,04%	4,43%	65,91%	44,17%	94,78%	31,70%
03	COBERTURA	63,85%	69,71%	56,52%	41,33%	42,59%	45,52%	16,76%	33,71%	3,43%	41,49%
	DEFICIT	36,15%	30,29%	43,48%	58,67%	57,41%	54,48%	83,24%	66,29%	96,57%	58,51%
04	COBERTURA	30,68%	29,98%	43,00%	33,88%	26,31%	27,06%	1,41%	11,29%	1,41%	22,78%
	DEFICIT	69,32%	70,02%	57,00%	66,12%	73,69%	72,94%	98,59%	88,71%	98,59%	77,22%
PROMEDIO COBERTURA		73,08%	74,40%	73,79%	67,98%	47,32%	67,04%	36,35%	49,52%	25,09%	57,17%
PROMEDIO DEFICIT		26,92%	25,60%	26,21%	32,02%	52,68%	32,96%	63,65%	50,48%	74,91%	42,83%

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - GARCIA MORENO									
SECTOR	AGUA	ALCANTARILLADO	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS	REC. BASURA Y	PROMEDIO
	POTABLE		ELECTRICA	PÚBLICO			Y BORDILLOS	ASEO CALLES	
01 COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	78,31%	100,00%	38,44%	63,11%	77,09%
DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	21,69%	0,00%	61,56%	36,89%	22,91%
02 COBERTURA	78,74%	78,71%	71,79%	67,71%	36,11%	74,79%	7,79%	44,14%	51,96%
DEFICIT	21,26%	21,29%	28,21%	32,29%	63,89%	25,21%	92,21%	55,86%	48,04%
PROMEDIO	89,37%	89,36%	85,89%	83,86%	57,21%	87,39%	23,12%	53,63%	64,52%
PROMEDIO	10,63%	10,64%	14,11%	16,14%	42,79%	12,61%	76,88%	46,37%	35,48%

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - LOS ANDES									
SECTOR	AGUA	ALCANTARILLADO	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	RED	ACERAS Y	RECOLECCIÓN	PROMEDIO
	POTABLE		ELECTRICA	PÚBLICO		TELEFÓNICA	BORDILLOS	DE BASURA	
1 COBERTURA	90,19%	96,66%	88,04%	84,70%	47,41%	84,52%	21,22%	37,91%	68,83%
DEFICIT	9,81%	3,34%	11,96%	15,30%	52,59%	15,48%	78,78%	62,09%	31,17%
2 COBERTURA	34,90%	52,00%	40,63%	33,50%	32,05%	34,50%	6,13%	15,50%	31,15%
DEFICIT	65,10%	48,00%	59,38%	66,50%	67,95%	65,50%	93,88%	84,50%	68,85%
PROMEDIO	62,55%	74,33%	64,33%	59,10%	39,73%	59,51%	13,67%	26,71%	49,99%
PROMEDIO	37,45%	25,67%	35,67%	40,90%	60,27%	40,49%	86,33%	73,29%	50,01%

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - MONTE OLIVO									
SECTOR	AGUA	ALCANTARILLADO	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS	REC. BASURA Y	PROMEDIO
	POTABLE		ELECTRICA	PÚBLICO			Y BORDILLOS	ASEO CALLES	
01 COBERTURA	92,69%	92,69%	89,29%	85,71%	55,09%	44,14%	32,57%	45,71%	61,52%
DEFICIT	7,31%	7,31%	10,71%	14,29%	44,91%	55,86%	67,43%	54,29%	38,48%
02 COBERTURA	52,95%	51,35%	53,94%	56,00%	27,95%	18,25%	10,63%	10,50%	33,88%
DEFICIT	47,05%	48,65%	46,06%	44,00%	72,05%	81,75%	89,38%	89,50%	66,12%
PROMEDIO	72,82%	72,02%	71,61%	70,86%	41,52%	31,20%	21,60%	28,11%	47,70%
PROMEDIO	27,18%	27,98%	28,39%	29,14%	58,48%	68,80%	78,40%	71,89%	52,30%

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - SAN RAFAEL									
SECTOR	RED	RED AGUA	ENERGIA	ALUMBRADO	RED	TELEFONOS	ACERAS	RECOLECCION	PROMEDIO
	ALCANTARI	POTABLE	ELECTRICA	PUBLICO	VIAL		Y BORDILLOS	DE BASURA	
01 COBERTURA	90,40%	90,40%	90,63%	91,00%	70,10%	65,50%	39,00%	81,50%	77,32%
DEFICIT	9,60%	9,60%	9,38%	9,00%	29,90%	34,50%	61,00%	18,50%	22,68%
02 COBERTURA	32,56%	32,56%	32,50%	31,20%	27,84%	29,20%	13,40%	29,20%	28,56%
DEFICIT	67,44%	67,44%	67,50%	68,80%	72,16%	70,80%	86,60%	70,80%	71,44%
PROMEDIO	61,48%	61,48%	61,56%	61,10%	48,97%	47,35%	26,20%	55,35%	52,94%
PROMEDIO	38,52%	38,52%	38,44%	38,90%	51,03%	52,65%	73,80%	44,65%	47,06%

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS - SAN VICENTE DE PUSIR									
SECTOR	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y BORDILLOS	RECOLECCION DE BASURA	PROMEDIO
01 COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	75,73%	62,00%	83,00%	87,33%	77,59%
DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	24,27%	38,00%	17,00%	12,67%	22,41%
02 COBERTURA	98,89%	98,89%	93,48%	92,70%	38,30%	40,61%	12,70%	68,35%	59,44%
DEFICIT	1,11%	1,11%	6,52%	7,30%	61,70%	59,39%	87,30%	31,65%	40,56%
03 COBERTURA	75,30%	77,40%	51,06%	61,00%	25,50%	15,25%	1,50%	24,25%	38,38%
DEFICIT	24,70%	22,60%	48,94%	39,00%	74,50%	84,75%	98,50%	75,75%	61,62%
PROMEDIO	91,40%	92,10%	81,51%	84,57%	46,51%	39,29%	32,40%	59,98%	58,47%
PROMEDIO	8,60%	7,90%	18,49%	15,43%	53,49%	60,71%	67,60%	40,02%	41,53%

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

Valor de terrenos urbanos bienio 2024 – 2025:

**Bolívar**

SECTOR				VALOR
SECTOR 1			LIMITE SUPERIOR	9,03 20,84
			LIMITE INFERIOR	7,03 15,36
SECTOR 2			LIMITE SUPERIOR	6,84 14,94
			LIMITE INFERIOR	5,61 12,26
SECTOR 3			LIMITE SUPERIOR	5,53 8,25
			LIMITE INFERIOR	3,72 4,48
SECTOR 4			LIMITE SUPERIOR	3,60 4,34
			LIMITE INFERIOR	1,04 1,25

**García Moreno**

SECTOR				VALOR
SECTOR 1			LIMITE SUPERIOR	8,97 5,00
			LIMITE INFERIOR	7,30 4,07
SECTOR 2			LIMITE SUPERIOR	6,88 3,00
			LIMITE INFERIOR	3,73 1,63

**Los Andes**

						<b>VALOR</b>
SECTOR	1		LIMITE SUPERIOR	9,10	11,70	
			LIMITE INFERIOR	6,70	8,61	
SECTOR	2		LIMITE SUPERIOR	6,45	8,29	
			LIMITE INFERIOR	1,41	1,81	

**Monte Olivo**

						<b>VALOR</b>
SECTOR	1		LIMITE SUPERIOR	8,03	8,00	
			LIMITE INFERIOR	5,01	4,99	
SECTOR	2		LIMITE SUPERIOR	4,90	3,98	
			LIMITE INFERIOR	1,33	1,08	

**San Rafael**

						<b>VALOR</b>
SECTOR	1		LIMITE SUPERIOR	8,85	7,73	
			LIMITE INFERIOR	5,55	5,02	
SECTOR	2		LIMITE SUPERIOR	5,19	4,00	
			LIMITE INFERIOR	1,70	1,31	

**San Vicente de Pusir**

						<b>VALOR</b>
SECTOR	1		LIMITE SUPERIOR	9,22	17,00	
			LIMITE INFERIOR	6,53	12,04	
SECTOR	2		LIMITE SUPERIOR	6,45	10,97	
			LIMITE INFERIOR	5,05	8,61	
SECTOR	2		LIMITE SUPERIOR	4,84	8,00	
			LIMITE INFERIOR	2,75	4,55	

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

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

**CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES**

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

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre

variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

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

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

Donde cada valor resulta:

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

Desglosándose como:

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

## 2) Valor de edificaciones

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

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

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, 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.

GAD MUNICIPAL DE BOLÍVAR							
FACTORES DE REPOSICIÓN PARA OBTENER EL VALOR M2 DE EDIFICACIONES							
Constante de Reposición	Valor						
Número de Pisos							
0-1	22,6317						
2	21,8773						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
Estructura	0.0000	<b>Revestimiento de P</b>	0.0000	<b>Tumbados</b>	0.0000	<b>Sanitarios</b>	0.0000
Aporticado	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000
Soportante	0.0000	Madera Común	0.2150	Madera Común	0.4420	Pozo Ciego	0.9990
Mixto	0.0000	Caña	0.0755	Caña	0.1610	Canalización Aguas Servidas	0.9990
Edad de la Construcción	0.0000	Madera Fina	1.4230	Madera Fina	2.5010	Canalización Aguas Lluvias	0.9990
1-5	0.0000	Arena-Cemento	0.2100	Bahareque	0.0000	Canalización Combinado	0.9990
6-10	0.0000	Tierra	0.0000	Enlucidos Arena Cement	0.2850	<b>Baños</b>	0.0000
11-20	0.0000	Mármol	3.5210	Enlucidos Tierra	0.1815	No tiene	0.0000
21-40	0.0000	Marmeton	2.1920	Grafiado	0.4250	Letrina	0.0310
41-60	0.0000	Marmolina	1.1210	Champiado	0.4040	Baño Común	0.0530
61-80	0.0000	Baldosa Cemento	0.5000	Fibro Cemento	0.6630	Medio Baño	0.0970
80 a más	0.0000	Baldosa Cerámica	0.7380	Fibra Sintética	2.2120	Un Baño	0.1330
Estado de Conservación	0.0000	Parquet	1.4230	Estuco	0.4040	Dos Baños	0.2660
Estable	0.0000	Vinyl	0.3650	Gypsum	5.4801	Tres Baños	0.3990
A Reparar	0.0000	Tablón-Duela	0.3980	<b>Cubierta</b>	0.0000	Cuatro Baños	0.5320
Total deterioro	0.0000	Tablon / Gress	1.4230	Enlucidos Arena Cement	0.3100	+ de 4 Baños	0.6660
Reparacion	0.0000	Tabla	0.2650	Baldosa Cemento	0.2050	<b>Eléctricas</b>	0.0000
		Azulejo	0.6490	Baldosa Ceramica	0.7380	No tiene	0.0000
<b>ESTRUCTURA</b>	0.0000	Cemento Alisado	0.5049	Azulejo	0.6490	Alambre Exterior	0.5940
<b>Columnas y Pilastras</b>	0.0000	Porcelanato	5.4801	Fibro Cemento	0.6370	Tubería Exterior	0.6250
No Tiene	0.0000	Piso Flotante	5.4801	Teja Común	0.7910	Empotradas	0.6460
Hormigón Armado	2.6100	<b>Revestimiento Interi</b>	0.0000	Teja Vidriada	1.2400	<b>OTRAS INVERSIONES</b>	0.0000
Hormigón Ciclópeo	4.0494	No tiene	0.0000	Zinc	0.4220	<b>NO TIENE</b>	0.0000
Hormigón Simple	4.0494	Madera Común	0.6590	Polietileno	0.0000	<b>Sauna / Turco / Hidromasa</b>	0.0000
Pilotes	1.4130	Caña	0.3795	Domos / Traslúcido	0.0000	Número metros	0.0000
Hierro	1.4120	Madera Fina	3.7260	Ruberoy	0.0000	+6 Personas	0.0000
Madera	0.7020	Enlucidos Arena Ceme	0.4240	Paja-Hojas	0.1170	6 Personas	0.0000
Caña	0.4970	Enlucidos Tierra	0.2400	Cady	0.1170	10 Personas	0.0000
Madera Fina	0.5300	Marmol	2.9950	Tejuelo	0.4090	<b>Ascensor</b>	0.0000
Bloque	0.4680	Marmeton	2.1150	Vidrio	0.4300	2 Personas	0.0000
Ladrillo	0.4680	Marmolina	1.2350	Policarbonato	0.4300	4 Personas	0.0000
Piedra	0.4680	Baldosa Cemento	0.6675	Galvalumen	0.4558	6 Personas	0.0000
Adobe	0.4680	Baldosa Cerámica	1.2240	Policarbonato		10 Personas	0.0000
Tapial	0.4680	Azulejo	0.6490	<b>Puertas</b>	0.0000	<b>Escalera Eléctrica</b>	0.0000
<b>Vigas y Cadenas</b>	0.0000	Grafiado	1.1360	No tiene	0.0000	Tiene	0.0000
No tiene	0.0000	Chafiado	0.6340	Madera Común	0.6420	50 Peldaños	0.0000
Hormigón Armado	0.9350	Enlucido Homamental	0.0000	Caña	0.0150	<b>Aire Acondicionado</b>	0.0000
Hierro	0.5700	Grafiado Chafiado	5.4801	Madera Fina	1.2700	1-5 Salidas	0.0000
Madera	0.3690	Piedra o Ladrillo Ornar	5.4801	Aluminio	1.6620	6-10 Salidas	0.0000
Caña	0.1170	Estucado	5.4801	Enrollable	0.8630	10 o más Salidas	0.0000
Madera Fina	0.6170	<b>Revestimiento Exteri</b>	0.0000	Hierro-Madera	1.2010	<b>Sist. De Red / Seguridad</b>	0.0000
<b>Entre Pisos</b>	0.0000	No tiene	0.0000	Madera Malla	0.0300	Max. Seg.	0.0000
No Tiene	0.0000	Madera común	0.8413	Tol Hierro	1.1690	Min. Seg.	0.0000
Losa Horm. Armado	0.9500	Madera fina	0.6146	Hierro	5.4801	<b>Piscinas</b>	0.0000
Hierro	0.6330	Enlucidos Arena Ceme	0.1970	<b>Ventanas</b>	0.0000	Temperada	0.0000
Madera	0.3870	Enlucidos Tierra	0.0870	No tiene	0.0000	Fría	0.0000
Caña	0.1370	Marmol	0.9991	Hierro	0.3050	No Tiene	0.5000
Madera Fina	0.4220	Marmeton	0.7020	Madera Común	0.1690	<b>Cerramientos</b>	0.0000
Madera y Ladrillo	0.3700	Marmolina	0.4091	Madera Fina	0.3530	Bloque	0.0000
Bóveda de Ladrillo	1.1970	Baldosa Cemento	0.2227	Aluminio	0.4740	Adobe/ Tapial	0.0000
Bóveda de Piedra	1.1970	Baldosa Cerámica	0.4060	Enrollable	0.2370	Malla	0.0000
<b>Paredes</b>	0.0000	Grafiado	0.3790	Hierro-Madera	1.0000	Piedra	0.0000
No tiene	0.0000	Champiado	0.2086	Madera Malla	0.0630	Ladrillo	0.0000
Muro Horm. Armado	0.9314	Aluminio	3.5349	<b>Cubre Ventanas</b>	0.0000	Alambre de Púas	45.0000
Madera Común	0.6730	Cemento Alisado	0.0000	No tiene	0.0000	<b>Vías y Caminos</b>	0.0000
Caña	0.3600	Fachaleta	5.4801	Hierro	0.1850	Piedra	0.0000
Madera Fina	1.6650	Grafiado Chafiado	5.4801	Madera Común	0.0870	Asfalto	0.0000
Bloque	0.8140	Piedra	1.0972	Caña	0.0000	Adoquín	0.0000
Ladrillo	0.7300	Estucado	5.4801	Madera Fina	0.4090	Ladrillo	0.0000
Piedra	0.6930	Alocubond	2.7221	Aluminio	0.1920	Cemento	0.0000
Adobe/Tapial	0.6050	Espacato	2.7221	Enrollable	0.6290	<b>Instalación Deportiva</b>	0.0000
Tapial	0.5130	Piel de Vidrio	2.7221	Madera Malla	0.0210	Asfalto	0.0000
Bahareque	0.4130	<b>Revestimiento Escal</b>	0.0000	<b>Closets</b>	0.0000	Adoquín	0.0000
Fibro-Cemento	0.7011	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	Ladrillo	0.0000
Gypsum	0.7011	Madera Común	0.0300	Madera Común	0.3010	Cemento	0.0000
<b>Escalera</b>	0.0000	Caña	0.0150	Madera Fina	0.8820	Césped	0.0000
No Tiene	0.0000	Madera Fina	0.1490	Aluminio	0.1920	Piedra	6.0000
Hormigón Armado	0.1010	Enlucidos Arena Ceme	0.0170	Tol Hierro	0.1920	Césped Sintético	0.5000
Hormigón Ciclópeo	0.0851	Enlucidos Tierra	0.0045			Césped Natural	0.5000
Hormigón Simple	0.0940	Marmol	0.1030			<b>CABLE TV</b>	0.0000
Hierro	0.0880	Marmeton	0.0601			Tiene	0.5000
Madera	0.0690	Marmolina	0.0402			<b>BARBACOA</b>	0.0000
Caña	0.0251	Baldosa Cemento Vini	0.0310			Tiene	0.5000
Madera Fina	0.0890	Baldosa Cerámica	0.0623			<b>Instalaciones ESPECIALES</b>	0.0000
Ladrillo	0.0440	Grafiado	0.0000			Tiene	0.5000
Piedra	0.0600	Champiado	0.0000			<b>Instalaciones Deportivas</b>	0.0000
<b>Cubierta</b>	0.0000	Enlucido homamental	0.0250			Cemento	0.5000
Losa Horm. Armado	1.8600	Piedra o Ladrillo ornan	5.4801				
Hierro	1.3090	Granito	5.4801				
Estereoestructura	7.9540	Porcelanato	5.4801				
Madera Común	0.5500						
Caña	0.2150						
Madera Fina	1.6540						
Vigas Metálicas	5.4801						

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

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

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

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

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

#### Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24

59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

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

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN  
AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE  
CONSERVACION**

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

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

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

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

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

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

**Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa DEL UNO PUNTO CATORCE POR MIL (1,14%).

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

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

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

**Art. 33.- 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 el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

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

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

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

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

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

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

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

**Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

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

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

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

**Art. 38.- HECHO GENERADOR.** - El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el

contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

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

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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

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

## 1. Valor de terrenos

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

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

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

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

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

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

### SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN BOLÍVAR

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.5
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4

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

	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>SH3.</b>	13369	1173	10101	8468	6833	5199	3566	1931
<b>SH3.</b>	9550	8382	7215	6048	4880	3714	2547	1380
<b>SH3.</b>	8593	7543	6494	5443	4392	3342	2291	1241
<b>SH4.</b>	2278	2000	1721	1443	1165	886	608	329
<b>SH5.</b>	6494	5700	4906	4113	3319	2525	1732	938

La siguiente tabla de precios se aplicará a los predios que tienen correspondencia con el destino económico: habitacional, recreacional, comercial, industrial, minero etc.,

particularmente a predios de menor superficie en sectores consolidados, con un valor base de USD. 43290,00 / ha.

	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>SH3.22</b>	57296	50293	43290	3628	2928	2228	15278	8276

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

Factores de aumento o reducción del valor del terreno;

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -**

**1.- GEOMÉTRICOS:**

**1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98**

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

**1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

**1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000  
 1.0001 a 5.0000  
 5.0001 a 10.0000  
 10.0001 a 20.0000  
 20.0001 a 50.0000  
 50.0001 a 100.0000  
 100.0001 a 500.0000  
 + de 500.0001

Los factores de 2.26 A 0.65 son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

- 2. - TOPOGRÁFICOS** **1.00 A 0.96**  
 PLANA  
 PENDIENTE LEVE  
 PENDIENTE MEDIA  
 PENDIENTE FUERTE
- 3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO** **1.00 A 0.96**  
 PERMANENTE  
 PARCIAL  
 OCASIONAL
- 4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN** **1.00 A 0.93**  
 PRIMER ORDEN  
 SEGUNDO ORDEN  
 TERCER ORDEN  
 HERRADURA  
 FLUVIAL  
 LÍNEA FÉRREA  
 NO TIENE
- 5.- CALIDAD DEL SUELO**  
**5.1.- TIPO DE RIESGOS** **1.00 A 0.70**  
 DESLAVES  
 HUNDIMIENTOS  
 VOLCÁNICO  
 CONTAMINACIÓN  
 HELADAS  
 INUNDACIONES  
 VIENTOS  
 NINGUNA

<p><b>5.2- EROSIÓN</b>                  LEVE                  MODERADA                  SEVERA</p>	<p><b>0.985 A 0.96</b></p>
<p><b>5.3.- DRENAJE</b>                  EXCESIVO                  MODERADO                  MAL DRENADO                  BIEN DRENADO</p>	<p><b>1.00 A 0.96</b></p>
<p><b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b>                  5 INDICADORES                  4 INDICADORES                  3 INDICADORES                  2 INDICADORES                  1 INDICADOR                  0 INDICADORES</p>	<p><b>1.00 A 0.942</b></p>

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

- 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 aplicarán los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie; así:

**Valoración individual del terreno**

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

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

Donde:

**VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO  
**S** = SUPERFICIE DEL TERRENO  
**Fa** = FACTOR DE AFECTACIÓN  
**Vsh** = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO  
**FaGeo** = FACTORES GEOMÉTRICOS  
**FaT** = FACTORES DE TOPOGRAFÍA  
**FaAR** = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO  
**FaAVC** = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN  
**FaCS** = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO  
**FaSB** = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

## 2. Valor de edificaciones

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

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

- f. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- g. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta;
- h. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- i. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- j. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m<sup>2</sup> 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.*

GAD MUNICIPAL DE BOLÍVAR							
FACTORES DE REPOSICIÓN PARA OBTENER EL VALOR M2 DE EDIFICACIONES							
Constante de Reposición	Valor						
Número de Pisos							
0-1	22,6317						
2	21,8773						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
<b>CARACTERÍSTICAS GENERALES</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONES</b>	
Estructura	0.0000	Revestimiento de P	0.0000	Tumbados	0.0000	Sanitarios	0.0000
Aporticado	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000
Soportante	0.0000	Madera Común	0.2150	Madera Común	0.4420	Pozo Ciego	0.9990
Mixto	0.0000	Caña	0.0755	Caña	0.1610	Canalización Aguas Servidas	0.9990
Edad de la Construcción	0.0000	Madera Fina	1.4230	Madera Fina	2.5010	Canalización Aguas Lluvias	0.9990
1-5	0.0000	Arena-Cemento	0.2100	Bahareque	0.0000	Canalización Combinado	0.9990
6-10	0.0000	Tierra	0.0000	Enlucidos Arena Cement	0.2850	Baños	0.0000
11-20	0.0000	Mármol	3.5210	Enlucidos Tierra	0.1815	No tiene	0.0000
21-40	0.0000	Marmetón	2.1920	Grafiado	0.4250	Letrina	0.0310
41-60	0.0000	Marmolina	1.1210	Champiado	0.4040	Baño Común	0.0530
61-80	0.0000	Baldosa Cemento	0.5000	Fibro Cemento	0.6630	Medio Baño	0.0970
80 a más	0.0000	Baldosa Cerámica	0.7380	Fibra Sintética	2.2120	Un Baño	0.1330
Estado de Conservación	0.0000	Parquet	1.4230	Estuco	0.4040	Dos Baños	0.2660
Estable	0.0000	Vinyl	0.3650	Gypsum	5.4801	Tres Baños	0.3990
A Reparar	0.0000	Tablón-Duela	0.3980	Cubierta	0.0000	Cuatro Baños	0.5320
Total deterioro	0.0000	Tablon / Gress	1.4230	Enlucidos Arena Cement	0.3100	+ de 4 Baños	0.6660
Reparacion	0.0000	Tabla	0.2650	Baldosa Cemento	0.2050	Eléctricas	0.0000
<b>ESTRUCTURA</b>	0.0000	Azulejo	0.6490	Baldosa Ceramica	0.7380	No tiene	0.0000
<b>Columnas y Pilastras</b>	0.0000	Cemento Alisado	0.5049	Azulejo	0.6490	Alambre Exterior	0.5940
No Tiene	0.0000	Porcelanato	5.4801	Fibro Cemento	0.6370	Tubería Exterior	0.6250
Hormigón Armado	2.6100	Piso Flotante	5.4801	Teja Común	0.7910	Empotradas	0.6460
Hormigón Ciclópeo	4.0494	Revestimiento Interi	0.0000	Teja Vidriada	1.2400	<b>OTRAS INVERSIONES</b>	0.0000
Hormigón Simple	4.0494	No tiene	0.0000	Zinc	0.4220	NO TIENE	0.0000
Pilotes	1.4130	Madera Común	0.6590	Polietileno	0.0000	Sauna / Turco / Hidromasa	0.0000
Hierro	1.4120	Caña	0.3795	Domos / Traslúcido	0.0000	Número metros	0.0000
Madera	0.7020	Madera Fina	3.7260	Ruberoy	0.0000	+6 Personas	0.0000
Caña	0.4970	Enlucidos Arena Cem	0.4240	Paja-Hojas	0.1170	6 Personas	0.0000
Madera Fina	0.5300	Enlucidos Tierra	0.2400	Cady	0.1170	10 Personas	0.0000
Bloque	0.4680	Marmol	2.9950	Tejuelo	0.4090	Ascensor	0.0000
Ladrillo	0.4680	Marmetón	2.1150	Vidrio	0.4300	2 Personas	0.0000
Piedra	0.4680	Marmolina	1.2350	Policarbonato	0.4300	4 Personas	0.0000
Adobe	0.4680	Baldosa Cemento	0.6675	Galvalumen	0.4558	6 Personas	0.0000
Tapial	0.4680	Baldosa Cerámica	1.2240	Policarbonato		10 Personas	0.0000
<b>Vigas y Cadenas</b>	0.0000	Azulejo	0.6490	<b>Puertas</b>	0.0000	<b>Escalera Eléctrica</b>	0.0000
No tiene	0.0000	Grafiado	1.1360	No tiene	0.0000	Tiene	0.0000
Hormigón Armado	0.9350	Chafiado	0.6340	Madera Común	0.6420	50 Peldaños	0.0000
Hierro	0.5700	Enlucido Hornamental	0.0000	Caña	0.0150	<b>Aire Acondicionado</b>	0.0000
Madera	0.3690	Grafiado Chafiado	5.4801	Madera Fina	1.2700	1-5 Salidas	0.0000
Caña	0.1170	Piedra o Ladrillo Ornar	5.4801	Aluminio	1.6620	6-10 Salidas	0.0000
Madera Fina	0.6170	Estucado	5.4801	Enrollable	0.8630	10 o más Salidas	0.0000
<b>Entre Pisos</b>	0.0000	Revestimiento Exteri	0.0000	Hierro-Madera	1.2010	<b>Sist. De Red / Seguridad</b>	0.0000
No Tiene	0.0000	No tiene	0.0000	Madera Malla	0.0300	Max. Seg.	0.0000
Losa Horm. Armado	0.9500	Madera común	0.8413	Tol Hierro	1.1690	Min. Seg.	0.0000
Hierro	0.6330	Madera fina	0.6146	Hierro	5.4801	<b>Piscinas</b>	0.0000
Madera	0.3870	Enlucidos Arena Cem	0.1970	<b>Ventanas</b>	0.0000	Temperada	0.0000
Caña	0.1370	Enlucidos Tierra	0.0870	No tiene	0.0000	Fria	0.0000
Madera Fina	0.4220	Marmol	0.9991	Hierro	0.3050	No Tiene	0.5000
Madera y Ladrillo	0.3700	Marmetón	0.7020	Madera Común	0.1690	<b>Cerramientos</b>	0.0000
Bóveda de Ladrillo	1.1970	Marmolina	0.4091	Madera Fina	0.3530	Bloque	0.0000
Bóveda de Piedra	1.1970	Baldosa Cemento	0.2227	Aluminio	0.4740	Adobe/Tapial	0.0000
<b>Paredes</b>	0.0000	Baldosa Cerámica	0.4060	Enrollable	0.2370	Malla	0.0000
No tiene	0.0000	Grafiado	0.3790	Hierro-Madera	1.0000	Piedra	0.0000
Muro Horm. Armado	0.9314	Champiado	0.2086	Madera Malla	0.0630	Ladrillo	0.0000
Madera Común	0.6730	Aluminio	3.5349	<b>Cubre Ventanas</b>	0.0000	Alambre de Púas	45.0000
Caña	0.3600	Cemento Alisado	0.0000	No tiene	0.0000	<b>Vías y Caminos</b>	0.0000
Madera Fina	1.6650	Fachaleta	5.4801	Hierro	0.1850	Piedra	0.0000
Bloque	0.8140	Grafiado Chafiado	5.4801	Madera Común	0.0870	Asfalto	0.0000
Ladrillo	0.7300	Piedra	1.0972	Caña	0.0000	Adoquín	0.0000
Piedra	0.6930	Estucado	5.4801	Madera Fina	0.4090	Ladrillo	0.0000
Adobe/Tapia	0.6050	Alocubond	2.7221	Aluminio	0.1920	Cemento	0.0000
Tapial	0.5130	Espacato	2.7221	Enrollable	0.6290	<b>Instalación Deportiva</b>	0.0000
Bahareque	0.4130	Piel de Vidrio	2.7221	Madera Malla	0.0210	Asfalto	0.0000
Fibro-Cemento	0.7011	Revestimiento Escal	0.0000	Closets	0.0000	Adoquín	0.0000
Gypsum	0.7011	No tiene	0.0000	No tiene	0.0000	Ladrillo	0.0000
<b>Escalera</b>	0.0000	Madera Común	0.0300	Madera Común	0.3010	Cemento	0.0000
No Tiene	0.0000	Caña	0.0150	Madera Fina	0.8820	Césped	0.0000
Hormigón Armado	0.1010	Madera Fina	0.1490	Aluminio	0.1920	Piedra	6.0000
Hormigón Ciclópeo	0.0851	Enlucidos Arena Cem	0.0170	Tol Hierro	0.1920	Césped Sintético	0.5000
Hormigón Simple	0.0940	Enlucidos Tierra	0.0045			Césped Natural	0.5000
Hierro	0.0880	Marmol	0.1030			<b>CABLE TV</b>	0.0000
Madera	0.0690	Marmetón	0.0601			Tiene	0.5000
Caña	0.0251	Marmolina	0.0402			<b>BARBACOA</b>	0.0000
Madera Fina	0.0890	Baldosa Cemento Vini	0.0310			Tiene	0.5000
Ladrillo	0.0440	Baldosa Cerámica	0.0623			<b>Instalaciones ESPECIALES</b>	0.0000
Piedra	0.0600	Grafiado	0.0000			Tiene	0.5000
<b>Cubierta</b>	0.0000	Champiado	0.0000			<b>Instalaciones Deportivas</b>	0.0000
Losa Horm. Armado	1.8600	Enlucido hornamental	0.0250			Cemento	0.5000
Hierro	1.3090	Piedra o Ladrillo ornar	5.4801				
Estereoestructura	7.9540	Granito	5.4801				
Madera Común	0.5500	Porcelanato	5.4801				
Caña	0.2150						
Madera Fina	1.6540						
Vigas Metálicas	5.4801						

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

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

5. Precio unitario, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;
6. Sumatoria de los costos de los rubros;
7. 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,
8. Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

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

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

#### Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

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

61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

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

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN<sup>1</sup>  
AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE  
CONSERVACION**

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

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

**Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario

en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa DEL UNO PUNTO CATORCE POR MIL (1,14%).

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

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

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

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

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

#### **DISPOSICION DEROGATORIA**

**PRIMERA.** Deróguense todas las normas legales de igual o menor jerarquía que se opongan o no guarden conformidad con las disposiciones establecidas en la presente Ordenanza.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y/o dominio web de la Institución.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Bolívar, el 5 de diciembre del año 2023.



Firmado electrónicamente por:  
SEGUNDO LIVARDO  
BENALCAZAR GUERRON

Ing. Livardo Benalcázar Guerrón  
**ALCALDE DEL CANTÓN BOLÍVAR**



Firmado electrónicamente por:  
IBETH ANDREINA  
ARMAS MENA

Ab. Ibeth Andreina Armas M.  
**SECRETARIA GENERAL**

**CERTIFICO.-** Que la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en sesiones ordinarias de fecha 30 de noviembre y 5 de diciembre del año 2023, en primer y segundo debate respectivamente.



Firmado electrónicamente por:  
IBETH ANDREINA  
ARMAS MENA

Ab. Ibeth Andreina Armas M.  
**SECRETARIA GENERAL**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.-** Bolívar, martes 05 de diciembre del año 2023, de conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, se remite en tres ejemplares la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025, al señor Ing. Segundo Livardo Benalcázar Guerrón, Alcalde del GAD. Municipal del Cantón Bolívar, para su sanción u observación correspondiente.



Firmado electrónicamente por:  
IBETH ANDREINA  
ARMAS MENA

Ab. Ibeth Andreina Armas M.  
**SECRETARIA GENERAL**

**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.-** Bolívar, hoy lunes 11 de diciembre del año 2023. Sanciono y Ordeno su promulgación a través de la gaceta oficial, en el dominio web de la institución [www.municipiobolivar.gob.ec](http://www.municipiobolivar.gob.ec) y en el Registro Oficial 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, de conformidad a lo establecido en el Art. 324 del COOTAD.



Ing. Livardo Benalcázar Guerrón  
**ALCALDE DEL CANTÓN BOLÍVAR**

**SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN BOLÍVAR.-** Sancionó y Ordenó su promulgación a través de la gaceta oficial, en el dominio web de la institución [www.municipiobolivar.gob.ec](http://www.municipiobolivar.gob.ec) y en el Registro Oficial 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, el señor Ing. Segundo Livardo Benalcázar Guerrón Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Bolívar, a los 11 días del mes de diciembre del año 2023.- **LO CERTIFICO.**



Ab. Ibeth Andreina Armas M.  
**SECRETARIA GENERAL**

# GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

## ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE



### PRESUPUESTO

## Ejercicio Financiero 2024

### ORDENANZA DE PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO FINANCIERO DEL AÑO 2024 EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN DAULE

#### Considerando:

- Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el Título VI, Capítulo VII, establece el procedimiento para la estructuración, formulación, aprobación, ejecución y evaluación del presupuesto de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, cuyo ejercicio financiero inicia el 1 de Enero y termina el 31 de Diciembre de cada año;
- Que**, es necesario contar con una herramienta de planificación presupuestaria, en que se determine los ingresos que deberán financiar los gastos en forma igualitaria, mediante una adecuada programación de la necesidad pública a satisfacer;
- Que**, recogiendo los requerimientos planteados por la comunidad, con la participación ciudadana se estableció un plan estratégico de desarrollo cantonal en el que constan los objetivos generales y específicos, así como las estrategias, metas y plazos para el cumplimiento de los fines económicos y sociales de dicho plan;
- Que**, es política del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, aplicar el presupuesto basado en resultados de conformidad con la normativa vigente, en donde se determina los mecanismos y procesos de financiamiento del sector público con la demanda de productos en bienes y servicios con la finalidad de vincularlos a las asignaciones presupuestarias para mejorar la calidad de vida de los ciudadanos y ciudadanas que habitan en el cantón, propiciando el desarrollo económico y social que genere un cantón en el que exista acceso a la educación, cultura, deportes y recreación, fortaleciéndose con la participación comunitaria como garantía del desarrollo sostenible para que todos sientan a Daule como un cantón en constante crecimiento;

En uso de las atribuciones y facultades constitucionales y legales de las que se halla investido,

**Expide:****La Ordenanza de Presupuesto basada en resultados para el ejercicio financiero del año 2024****1.- INTRODUCCIÓN****1.1.- BASE LEGAL DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL DEL AÑO 2024**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, es una entidad política, autónoma, subordinada al orden Jurídico Constitucional del Estado, que se creó mediante Decreto Legislativo del 26 de Noviembre de 1820. Su vida jurídica se encuentra basada y normada en las siguientes disposiciones legales:

- a) La Constitución de la República del Ecuador que define, consagra y reconoce la autonomía del Gobierno Municipal, y literalmente en su Art. 238 expresa: *“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.....”*; además en su Art. 240, le dota de facultades legislativas en materia de su competencia; en este mismo sentido y en concordancia con el Art. 264 pueden crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.
- b) La presente ordenanza se sujetará a lo establecido en los Títulos Quinto y Sexto de la Constitución de la República, denominados “Organización Territorial del Estado” y “Régimen de Desarrollo” respectivamente, en el ámbito de sus competencias.
- c) Que los Artículos 5, 6 y 53 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización garantizan la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, por lo que ninguna función del Estado ni autoridad extraña podrá interferir en la autonomía política, administrativa y financiera propia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, en virtud de lo cual el Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule tiene las competencias y facultades necesarias para regir sus políticas financieras, de desarrollo, inversión y planificación. El Estado y sus instituciones están obligados a respetar y hacer respetar la autonomía municipal.
- d) El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y descentralización, Título VI, Capítulo VII, Artículos 215 al 273, viabiliza

la elaboración del Presupuesto de los Gobiernos Autónomos Descentralizados mediante ingresos públicos municipales y Gastos por Áreas, así como la Formulación, Aprobación y Sanción del Presupuesto, Ejecución, Reformas y Clausura y Liquidación del Presupuesto Municipal.

- e) De igual manera, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Art. 57 define las atribuciones del Concejo Municipal, estableciéndose en su literal g) *“Aprobar u observar el presupuesto del gobierno autónomo descentralizado municipal, (...)”*.
- f) El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece en su Art. 245: *“El legislativo del gobierno autónomo descentralizado estudiará el proyecto de presupuesto, por programas y subprogramas y lo aprobará en dos sesiones hasta el 10 de diciembre de cada año, conjuntamente con el proyecto complementario de financiamiento, cuando corresponda. Si a la expiración de este plazo no lo hubiere aprobado, éste entrará en vigencia. (...)”*.
- g) El Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, en la ejecución presupuestaria debe regirse a lo establecido en la Ley Orgánica de la Contraloría General del Estado, y más Leyes relativas a la Administración Pública en las partes pertinentes.

## **1.2.- FUNCIONES Y COMPETENCIAS EXCLUSIVAS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO.**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, bajo las leyes que norman su vida institucional en coordinación con las entidades debe ajustarse dentro de lo estipulado por el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Título III, Capítulo III, con especial atención al Artículo 55 que se enmarca y concuerda con los Principios Constitucionales del Desarrollo.

Además la Municipalidad cumplirá las funciones establecidas en el Art. 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, debiendo propiciar la participación ciudadana, un régimen de desarrollo social equitativo, justo y solidario, incidiendo directamente en el mejoramiento de la calidad de vida de sus ciudadanos y ciudadanas.

### **1.3.- POLÍTICAS DE LA ENTIDAD**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, para cumplir con sus metas y objetivos desarrollará las siguientes políticas de acción durante el ejercicio financiero 2024:

- a)** Planificar el desarrollo cantonal teniendo en cuenta las orientaciones emanadas de los planes nacionales y regionales de desarrollo económico y social que adopte el Estado.
- b)** Coordinar actividades con organismos locales que construyen y brindan servicios similares.
- c)** Controlar presupuestariamente ingresos y egresos en forma programática.
- d)** Implementar políticas de desarrollo social y económico que promueva el mejoramiento de la calidad de vida de los ciudadanos/as y el adecuado fortalecimiento productivo dentro de un marco de competitividad territorial.
- e)** Aplicar leyes, reglamentos y dictar las ordenanzas para asegurar recursos y aumentar la recaudación de las diferentes rentas municipales.
- f)** El Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule dará importancia prioritaria a la conclusión de las obras que vienen ejecutándose en los diferentes programas.
- g)** Proseguir con la actualización automática del Catastro Predial Urbano y Rural, para la obtención de datos reales para un correcto control y cobro de tributos.
- h)** Aplicación de una política restrictiva de los gastos de tal manera que permitan el cumplimiento de los servicios primordiales, la ejecución de las obras programadas, el pago de remuneraciones puntualmente a los servidores municipales, la adquisición de vehículos, maquinarias, bienes y suministros.
- i)** Cumplimiento de normas y recomendaciones expresas de los organismos de control.

Para lograr dichas finalidades se aplicarán estrictamente normas precisas del control previo y de auditoría. Las contrataciones para obras, se las efectuará de acuerdo a las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

#### **1.4.- ORGANIZACIÓN.**

El Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, en cumplimiento de sus atribuciones y funciones, podrá de acuerdo a sus necesidades actuales establecer la estructura funcional y organizativa que permita la consecución de sus fines, la ejecución de sus funciones y el ejercicio de sus facultades para el desarrollo de actividades de manera directa y coordinada.

El presupuesto basado en resultados implica desarrollar una organización estructurada por procesos en la que se establezca los productos como parte de una cadena productiva, determinada por la demanda de un bien o servicio colectivo.

En el Organigrama Estructural por procesos expuesto a continuación, se puede apreciar cómo se halla organizado el G.A. D. Ilustre Municipalidad del Cantón Daule.



## **2.- INGRESOS**

### **2.1 EXPOSICIÓN JUSTIFICATIVA.**

#### **2.1.1.- POLÍTICAS DE FINANCIAMIENTO.**

La Entidad Municipal tiene como objetivo básico satisfacer las necesidades de la comunidad, promoviendo el desarrollo económico y el mejoramiento de la calidad de vida de los habitantes del cantón, para construir una economía dinámica, equilibrada y sustentable en una comunidad democrática y solidaria.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, consciente de la necesidad de adoptar una política que agrupe una serie de medidas eficaces para lograr niveles recaudatorios ajustados a la estimulación de los ingresos presupuestarios para financiar las programaciones del gasto en el presente ejercicio financiero, tomará las siguientes medidas:

- Incorporación de nuevas construcciones de la ciudad al catastro urbano.
- Revisión de la legislación tributaria particularmente la que se refiere a las tasas retributivas y contribuciones especiales de mejoras.
- Recaudación de los diferentes catastros elaborados.
- Continuación del proceso de cobro mediante vía coactiva para recuperación de la cartera vencida.
- Campañas de publicidad a través de los medios de comunicación social.
- Inversiones en obras de recuperación de corto, mediano y largo plazo.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, para el cumplimiento de los objetivos fijados para el año 2020, y para dar continuidad a sus programas y proyectos, debe procurar mejorar los ingresos municipales, así como el nivel financiero, en virtud de lo cual se debe continuar fortaleciendo las relaciones crediticias con entidades públicas y privadas.

#### **2.1.2.- DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL.**

El presente presupuesto municipal para el ejercicio financiero del año 2020, se ha regido a todas las reglas establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el Título VI, Capítulo VII, en el cual se establecen los conceptos y procesos que han sido observados en la formulación del mismo, y que cumplen con la estructura definida de su contenido, en cuanto a ingresos, egresos y disposiciones generales, además de los anexos exigidos por la ley; Siguiendo los lineamientos referente al presupuesto en el año que se posesionan autoridades de elección popular.

### 2.1.3.- JUSTIFICACIÓN DE LAS ESTIMACIONES REALIZADAS.

La Proforma Presupuestaria incluye ingresos para el financiamiento de los gastos del año 2024, como lo establece el Artículo 236 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

En lo referente a las actualizaciones de costos que constan en las diferentes ordenanzas, emisiones, proyecciones en base a estadísticas de recaudaciones efectivas y otras disposiciones administrativas necesarias para su ejecución y cumplimiento.

### 2.1.4.- FUNDAMENTO LEGAL DE LOS INGRESOS PRESUPUESTARIOS.

Los Ingresos Presupuestarios se encuentran previstos en el Artículo 223 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, dividiéndose en ingresos tributarios, ingresos no tributarios y empréstitos, cuya aplicación en esta entidad municipal se ha realizado según lo dispuesto en el citado Código. A continuación se transcriben los artículos pertinentes que establecen los ingresos que han sido considerados en la presente ordenanza presupuestaria del año 2024.

#### 2.1.4.1 INGRESOS TRIBUTARIOS:

- a) **IMPUESTOS:** Definidos, regulados y reglamentados desde el Art. 489 al 565 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.
- **A los Predios Urbanos.-** Artículos 501 al 513 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. “La Ordenanza que establece el catastro, la valoración de los predios urbanos y rurales, la determinación y recaudación del impuesto predial del Cantón Daule para el bienio 2024-2025,
  - **A los Predios Rústicos.-** Artículo 514 al 524 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. “La Ordenanza que establece el catastro, la valoración de los predios urbanos y rurales, la determinación y recaudación del impuesto predial del Cantón Daule para el bienio 2024-2025,
  - **A los Espectáculos Públicos.-** Artículo 543 al 545 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.
  - **A los Activos Totales.-** Artículos 552 al 555 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, Ley 006 publicada en el Registro Oficial N°. 97 del 29 de Diciembre de 1988. La “Ordenanza que reglamenta la determinación, Recaudación y

Control del Impuesto 1.5 por mil sobre los activos totales en el Cantón Daule, publicada en la Gaceta Oficial N°. 24 del 4 de Abril del 2014.

- **Patentes Municipales.-** Artículos 546 al 551 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, Ordenanza que regula la cuantía del pago anual de patente publicada en el R.O. 367 del jueves 20 de Julio del 2006
- **Alcabalas.-** Artículos 527 al 537 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.
- **Ingresos Tributarios no Especificados.-** Incluirá otros impuestos internos no incluidos en la clasificación precedente, como lo señalado en los artículos 562 al 565 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

**b) TASAS:**

- **Tasas por servicios técnicos y administrativos.-** Art. 566 al 568 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; Con fecha 17 de mayo de 2017, el Ilustre Concejo Municipal del cantón Daule expidió la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS QUE PRESTA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE que consta publicada en la Gaceta Oficial Nro. 49 de 17 de mayo de 2017 y en la Edición Especial Nro. 91 del Registro Oficial de 22 de septiembre de 2017; Con fecha 05 de marzo de 2020, el Ilustre Concejo Municipal del cantón Daule expidió la Primera Reforma a la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS QUE PRESTA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE que consta publicada en la Gaceta Oficial Nro. 74A de 05 de marzo de 2020 y en la Edición Especial Nro. 1463 del Registro Oficial de 07 de enero de 2021; Con fecha 12 de noviembre de 2020, el Ilustre Concejo Municipal del cantón Daule expidió la Segunda Reforma a la ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA DE COBRO DE TASAS POR SERVICIOS TÉCNICOS ADMINISTRATIVOS QUE PRESTA EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTÓN DAULE que consta publicada en la Gaceta Oficial Nro. 91 de 12 de noviembre de 2020 y en el Segundo Suplemento Nro. 420 del Registro Oficial de 29 de marzo de 2021.

- **Ocupación de vía Pública.-** Art. 417 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Ordenanza de vía pública publicada en la Gaceta Oficial #6 del 11 de Agosto del 2011
- **Aferición de pesas y medidas.-** Ordenanza publicada en el R.O. 503 del 28 de enero del 2002
- **Aprobación de planos e inspección de construcción.-** Arts. 568 literal “a” del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.
- **Rastro.-** Arts. 568 literal “b” del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Tercera Reforma a la Ordenanza que regula la introducción de animales de abasto, faenamiento, el desposte, la industrialización, la refrigeración, la comercialización, transporte y su expendio; la introducción de carnes, productos, subproductos y derivados cárnicos procesados o industrializados y su expendio, publicada en la Gaceta oficial N°. 28 del 17 de Septiembre del 2014.
- **Recolección de basura y aseo público.-** Arts. 568 literal “d” del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Ordenanza para el cobro de tasa para los servicios de recolección de basura, desechos sólidos y de aseo públicos en la ciudad de Daule y parroquias rurales, publicada en el R. O. N°.74 del 5 de Mayo del 2003
- **Habilitación y control de establecimientos comerciales e industriales.-** Arts. 568 literal “f” del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. La “Ordenanza que regula emisión de la tasa de Habilitación y control de actividades económicas en establecimientos”, publicada en la Gaceta oficial N°. 24 del 4 de Abril del 2014.
- **Superficiales Mineros.-** Ordenanza que regula la actividad minera y explotación de materiales áridos y pétreos en el Cantón Daule, publicada en el R. O. N°. 248 del lunes 19 de mayo del 2014.
- Ordenanza para el uso de canchas de césped sintético de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, publicada en el R. O. N°. 248 del lunes 19 de mayo del 2014.

**c) CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS:**

- **De la Contribución Especiales por Mejoras de los Gobiernos Municipales y Metropolitanos.-** Art. 569 al 593 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización. Ordenanza que regula la determinación y cobro de la contribución especial de mejoras por la construcción de obras efectuadas por el Gobierno Descentralizado Ilustre Municipalidad del Cantón Daule, publicada en la Gaceta Oficial N°. 16 del 28 de Diciembre del 2012.

#### **2.1.4.2 INGRESOS NO TRIBUTARIOS:**

##### **d) RENTAS PATRIMONIALES:**

- **Arrendamiento de Bienes Raíces de los Gobiernos Autónomos Municipales.-** Artículo 460 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.
- **Ocupación de Mercados.-** Artículo 54 literal l) del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización; Ordenanza de mercado municipal y de las zonas de espacio público destinados para el funcionamiento de mercados informales y ferias libres publicada en el R. O. 537 del 19 de Marzo del 2002 y su Reforma publicada en el R. O. 307 del 6 de julio del 2006
- **Multas.-** Artículos 380 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.
- **10% por recaudación de fondos a favor de terceros.-** Art. 6 literal "i" del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.
- **No tributarios no especificados.-** Incluirá otros ingresos no tributarios, no incluidos en la clasificación que antecede.

#### **2.5 TRANSFERENCIAS DEL GOBIERNO CENTRAL.**

- Previstas en el Art. 173 y 174 y del 191 al 210 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización

#### **2.6 CREDITO PÚBLICO**

- Previstas en el Art. 176 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización

#### **2.7 SALDOS EN CAJA Y BANCOS.**

- Ingresos por el valor sobrante disponibles en cajas generales y bancos, al término del ejercicio fiscal anterior, el cual permite el financiamiento de las obras de arrastre.

## 2.8 DE CUENTAS PENDIENTES POR COBRAR:

### e) De cuentas por Cobrar.

- Son Ingresos provenientes de cartera vencida y cuentas por cobrar de los ítems anteriormente enunciados.

## DISPOSICIONES GENERALES DEL PRESUPUESTO MUNICIPAL

### CAPITULO I

#### DE LOS INGRESOS

**Artículo 1.** La Ordenanza de Presupuesto entrará en vigencia a partir de su aprobación hasta el treinta y uno de diciembre del 2024.

**Artículo 2.** La Reforma al Presupuesto en ejecución deberá realizarse de acuerdo a las disposiciones de los artículos 255 al 262 del Código Orgánico de organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las cédulas presupuestarias reflejarán las reformas que se hubiesen operado al presupuesto inicial.

**Artículo 3.** Prohíbese a la Unidad Administrativa del Talento Humano y a todas las direcciones realizar gastos en forma extrapresupuestaria, por tanto los ingresos que se generan y los gastos que se ejecuten deben formar parte del presupuesto.

**Artículo 4.** La recaudación de ingresos se hará directamente por la Tesorería Municipal

Corresponde al Director Financiero la responsabilidad de la ejecución presupuestaria y la implementación de los sistemas adecuados para

asegurar un correcto control interno previo y evitar se incurra en compromisos o gastos que superen los montos asignados a cada partida presupuestaria. Estableciendo los adecuados controles en la utilización o administración de los recursos de acuerdo los ingresos y gastos sujetos a las normas legales y reglamentos existentes.

**Artículo 5.** La contabilidad general y presupuestaria, se la llevará mediante el sistema de partida doble, implantada a partir del mes de noviembre de 1984 en concordancia con las normas técnicas y principios de contabilidad generalmente aceptadas; aplicando el manual general de contabilidad gubernamental.

**Artículo 6.** En las partidas de cada fondo denominado INGRESOS NO ESPECIFICADOS, quedaran únicamente registrados valores de menor cantidad. Para lo cual se establecerá auxiliares que permitan conocer el detalle de los ingresos contenidos en las mismas.

**Artículo 7.** Los títulos de crédito que se emitirán para el cobro de impuestos, tasa, etc., serán firmados por la Tesorera Municipal, el Jefe Rentas y refrendados por el Director Financiero.

**Artículo 8.** La obligación tributaria que no fuera satisfecha en el tiempo que la ley establece, causara el respectivo interés y multa anual, equivalente al máximo convencional permitido por la Ley, sin necesidad de resoluciones administrativa alguna.

**Artículo 9.** Los descuentos que se hagan en el cobro de impuesto se deducirían del valor de este y solo se abonará el monto así determinado a la respectiva partida de ingreso.

**Artículo 10.** Si en el transcurso del ejercicio económico, se perseveran ingresos no previstos en el presupuesto inicial, serán objeto de reforma presupuestaria

**Artículo 11.** Ningún empleado podrá percibir valores por concepto de impuestos, tasas, multas, etc., estos valores serán debidamente justificados mediante recibos o títulos de créditos pre numerados y legalmente autorizados por la autoridad competente, los mismos que serán recaudados a través de la tesorería municipal.

**Artículo 12.** Ningún funcionario o empleado Municipal cumplirá con orden alguna que atienda a modificar, retardar o impedir el cobro de recursos municipales que se haya fijado en forma legal salvo los casos previstos expresamente por la ley.

**Artículo 13.** El Tesorero(a) Municipal, depositara los fondos

recaudados diariamente en Bancos Oficiales o Privados.

**Artículo 14.** Por ningún motivo, se podrá ejecutar exoneraciones de impuestos y/o tasas legales establecidas, a excepción de casos establecidos por las leyes.

**Artículo 15.** Si en el transcurso del ejercicio financiero, se superaran las rentas establecidas, se procederá a la correspondiente reforma presupuestaria, mediante el incremento, tanto los ingresos, como los gastos.

**Artículo 16.-** Se autoriza a la Dirección Financiera del Municipio retener un 10% de las recaudaciones de fondos ajenos y el 90% restante será entregado por el Tesorero Municipal a los respectivos beneficiarios de conformidad a los plazos que establece la Ley.

## **CAPITULO II**

### **DE LOS EGRESOS**

**Artículo 17.** Para efectos de la contabilidad presupuestaria, las partidas de egresos se establecerán de acuerdo a cada una de las Áreas y Programas, de conformidad a la asignación del gasto.

**Artículo 18.** Cada partida de egresos constituye un límite máximo de gastos que no podrá ser excedido, salvo en los casos de incremento de asignación que se efectúen. Las cédulas presupuestarias demostrará las reformas que se hicieran.

**Artículo 19.** El Director Financiero informará al Alcalde, sobre los saldos de Partidas Presupuestarias, a fin de que las órdenes de pago que se expidan se realicen sobre las bases de disponibilidad económica y presupuestaria.

**Artículo 20.** No se considera total o inmediatamente disponibles; las partidas de egresos, sino en relación con la efectividad de los Ingresos. El Alcalde resolverá sobre las prioridades del gasto con ajuste a las disponibilidades vigentes.

**Artículo 21.** Todos los pagos, los registrará el tesorero Mediante el Sistema de Pagos Interbancario – SPI, y los autorizará el Alcalde.

**Artículo 22.** El o los Funcionarios que ordenen y autoricen pagos, serán solidariamente responsables conjuntamente con el tesorero por el uso indebido de fondos. Así mismo todas los funcionarios y empleados cuya función sea la de ejercer el control previo de gastos, siempre que no estén ajustados a la Ley.

**Artículo 23.** Ninguna autoridad, funcionario o empleado municipal, contraerá compromiso o celebrará contratos, autorizará o contraerá obligaciones referentes a recursos financieros sin que conste la respectiva asignación presupuestaria y sin que haya disponibilidad un saldo de asignación suficiente para el pago completo de la obligación.

**Artículo 24.** Los contratos cuya ejecución debe durar más de un período presupuestario podrán

celebrarse cuando el presupuesto vigente contenga la asignación y disponibilidad suficiente para cubrir el costo de la parte que deberá efectuarse en el período. Para el fiel cumplimiento de las obligaciones derivadas de estos contratos, se destinarán asignaciones suficientes con el presupuesto de cada periodo subsiguiente.

**Artículo 25.** Toda orden de pago deberá ser revisada y firmada por el Director Financiero, sin cuyo requisito no podrá ser pagada por el tesorero.

**Artículo 26.** El Alcalde podrá disponer mediante resolución administrativa un incremento a la Remuneración Mensual Unificada de los empleados administrativos de acuerdo a la escala nacional de remuneraciones mensuales unificadas que publique.

**Artículo 27.** El Alcalde en aplicación al mandato previsto en el Art. 114 de la Ley Orgánica de Servicio Público podrá disponer y autorizar labores de los servidores en horas extraordinarias y suplementarias, dispóngase que la autorización previa las labores y pago de horas extraordinarias o suplementarias será otorgada exclusivamente por el Alcalde, debiendo los Directores o jefes departamentales del área solicitar la aprobación del Alcalde, para el personal a su cargo, que por necesidad institucional deba laborar tiempo adicional.

Establécese el límite de pagos de hasta sesenta (60) horas al mes,

debiendo mantener este tope en todas las áreas de la administración municipal, siempre que exista previamente la citada autorización legal y disposiciones precisas.

Para el Personal de Obreros se establecerá como límite de horas suplementarias y extraordinarias de acuerdo al art. 55 del Código de Trabajo.

La Dirección Financiera y la Unidad Administrativa del Talento Humano

procederán al trámite de pago respectivo de horas extraordinarias y suplementarias de trabajo solamente de aquellos servidores que el Alcalde haya previamente autorizado

**Artículo 28.** Se incrementarán los fondos fijos de caja chica para gastos urgentes de acuerdo a las necesidades de cada programa.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO ILUSTRE MUNICIPALIDAD DEL CANTON DAULE A LOS CUATRO DÍAS DEL MES DE DICIEMBRE DE DOS MIL VEINTITRES.**



Firmado electrónicamente por:  
WILSON FIDEL  
CANIZARES VILLAMAR

Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar  
**ALCALDE DEL CANTON DAULE**



Firmado electrónicamente por:  
MARTHA TANIA  
MARILIN SALAZAR  
MARTINEZ

Ab. Martha Tania Salazar Martinez  
**SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL**

**CERTIFICO.-** Que la **ORDENANZA DE PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO FINANCIERO DEL AÑO 2024**, fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del Cantón Daule, en la sesión extraordinaria del viernes uno y sesión extraordinaria del lunes cuatro de diciembre de 2023, en primero y segundo debate, respectivamente.

Daule, 04 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:  
MARTHA TANIA  
MARILIN SALAZAR  
MARTINEZ

Ab. Martha Tania Salazar Martinez  
**SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL**

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **SANCIONO** la **ORDENANZA DE PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO FINANCIERO DEL AÑO 2024** y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de la publicación en la Gaceta Oficial Municipal y Dominio Web Municipal.

Daule, 06 de diciembre de 2023



**Dr. Wilson Fidel Cañizares Villamar**  
**ALCALDE DEL CANTON DAULE**

Sancionó y Ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en el Registro Oficial de la **ORDENANZA DE PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO FINANCIERO DEL AÑO 2024**, el señor Doctor Wilson Fidel Cañizares Villamar, Alcalde del Cantón Daule, a los 06 días del mes de diciembre de dos mil veintitres.



**Ab. Martha Tania Salazar Martinez**  
**SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL**

## **EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA**

### **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

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

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

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

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

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

### CONSIDERANDO:

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

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

**Que**, el Art. 84 de la 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 Art. 264 numeral 9 ibídem, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

**Que**, el Art. 321 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**, de conformidad con el Art. 426 ibídem: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”*

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

*“1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.*

*2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.*

*3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.”*

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

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

**Que**, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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: 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; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; 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**, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

**Que**, el COOTAD en el Art. 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 serán regímenes especiales.

**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.*

*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**, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”*

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

**Que**, el Artículo 496 del COOTAD indica sobre la responsabilidad de la actualización del avalúo y de los catastros: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.”*

**Que**, el Artículo. 497 Ibídem; señala sobre la Actualización de los impuestos lo siguiente: *“Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.”*

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

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

**Que**, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

**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**, el Art.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 o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

**Que**, en 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 o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

**Que**, 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 corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

**Que**, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, 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**, en virtud del artículo 2 del Acuerdo Ministerial Nro. 032-21 del MIDUVI dispone sobre las posesiones en los predios urbanos que carezcan de dueño, no se registraran como ocupantes los posesionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral, en el caso de los predios rurales, si se registraran como ocupantes los posesionarios identificados durante los procesos de actualización y mantenimiento catastral.

En el caso de efectuarse procesos de actualizaciones de un posesionario sobre un determinado predio, se deberá seguir el procedimiento de actualización sobre un determinado predio, se deberá seguir el procedimiento de actualización de datos establecido por el respectivo gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano. Sin embargo, para perfeccionar la propiedad de dichos predios, se deberán observar los procedimientos establecidos por la autoridad municipal, la autoridad agraria competente, o el ente rector de hábitat y vivienda, en el marco de la normativa de uso y gestión del suelo vigente establecida por cada gobierno descentralizado municipal o metropolitano.

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 LA:**

**“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, EMISION, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LAS PROPIEDADES URBANAS PARA EL BIENIO 2024-2025”.**

**Art. 1.- Objeto.-** El Ilustre Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía, mediante esta ordenanza establece las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar recaudar y mantener el sistema catastral de la propiedad urbana del cantón Santa Lucía , para el bienio 2024-2025.

**Art. 2. - Ámbito. -** Las disposiciones en la presente ordenanza se aplicarán a los predios ubicados en el área urbana del Cantón Santa Lucía y sus centros poblados urbanos.

**Art. 3.- Sujeto Activo.** - El sujeto activo de los impuestos y recargos señalados en artículos posteriores, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía.

**Art. 4.- Sujeto Pasivo.** - Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad inmobiliaria urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades que caren de personería jurídica, como lo señala los artículos 24 al 27 de la Codificación del Código Tributario; y, que sean propietarios, posesionarios de bienes raíces localizados en las áreas urbanas.

**Art. 5.- Documentación Técnica Complementaria.** - Forma parte de la presente ordenanza la siguiente documentación:

Tabla resumen de valores del suelo por metro cuadrado, considerada a través de sectores homogéneo y manzanas.

Tabla de rubros de los componentes constructivos para el valor del m<sup>2</sup> de construcción.

Tabla resumen de factores de depreciación por vida útil y conservación.

**Art. 6.- Dependencias Municipales Responsables.** - Corresponde a la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, actualizar, administrar y mantener la información catastral y el valor de las propiedades inmobiliarias.

La Dirección Financiera notificará a los propietarios a través de la prensa escrita, haciéndoles conocer la realización del inventario catastral urbano a regir en el bienio; formular el catastro municipal y expedir los correspondientes títulos de crédito para el cobro del impuesto predial urbano, recargo e impuesto a los solares no edificados y construcciones obsoletas.

**Art. 7. - Catastro Predial Urbano.** - 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 jurídica, físico-técnica y económica -tributario, que contienen información de acuerdo:

**7.1 Aspecto jurídico.** - Antecedentes legales referentes al derecho de propiedad o posesión del bien inmueble, que constan en escritura pública notariada e inscrita en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía.

**7.2.- Aspecto físico-técnico.-** registro físico-técnicos respecto a levantamiento de predios urbanos, ubicación geográfica, identificación y establecimiento de códigos catastrales: actual y anterior; inventario de: características de solares, infraestructura básica y servicios existentes, valoración del suelo por metro cuadrado, componentes constructivos de edificaciones, valuación por metro cuadrado de edificaciones en función de sus componentes constructivos que las conforman. Si no se pudiere obtener

la información catastral en campo, esta será obtenida a través de la utilización de imagen satelital conteniendo área territorial urbana.

**7.3.- Aspectos económicos- tributarios.** - Elementos económicos producto de la aplicación de información técnica, generados por los avalúos, que sirven de base imponible para la determinación del impuesto predial urbano.

**Art. 8.- Componentes del catastro.** - El catastro de los predios se realizarán en base a los siguientes términos:

**8.1.- Título de dominio de los predios.** - Es el ingreso de información técnica y jurídica a la base de datos catastral, constantes en títulos de propiedad, sean predios individuales o en condominio; esto es, declarados bajo el régimen de propiedad horizontal; debidamente inscritos en el Registro de la Propiedad del Cantón.

**8.2.- De propiedades sin título de dominio.** - Es el ingreso de información técnica sin tener título de dominio a la base de datos catastral; esto es, cuando se ha construido una edificación sobre solar de propiedad estatal, municipal o particular.

**8.3. Procesos de intervención territorial.** - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

A) 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 urbana, 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.

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

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

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

CLAVE CATASTRAL URBANA										
Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Propiedad Horizontal		
								Bloque	Piso	Unidad
Número de dígitos	2	2	2	2	2	3	3	3	2	3

**b) El registro individual catastral.** - La información conteniendo datos legales, físicos y técnicos del predio, mantenida y controlada a través de medios electrónicos, elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador; constan de los siguientes indicadores:

- 01 identificación predial
- 02 tenencia del predio
- 03 descripción física del terreno y edificación
- 04 infraestructuras y servicios
- 05 uso de suelo del predio
- 06 componentes de la edificación

**Art. 9. – Valor de La Propiedad.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo determinado por un proceso de comparación con precios 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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; en base a la

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

**9.1.- Valor del suelo:** Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón; además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN  
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infra estura , Complementarias		Servicio Municipales		TOTAL	NUMERO
		Alcant,	Agua Pot,	Elec, Alum,	Red Vial	Red Telef,	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec, Bas,		MANZANA
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	12
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	
SH 2	COBERTURA	95.50	100.00	100.00	100.00	100.00	96.90	100.00	100.00	99.05	59
	DEFICIT	4.50	0.00	0.00	0.00	0.00	3.10	0.00	0.00	0.95	
SH 3	COBERTURA	71.50	100.00	90.00	67.00	70.00	72.00	100.00	100.00	83.81	78
	DEFICIT	28.50	0.00	10.00	33.00	30.00	28.00	0.00	0.00	16.19	
SH 4	COBERTURA	66.20	94.30	87.00	67.00	55.00	68.00	79.50	100.00	77.13	76
	DEFICIT	33.80	5.70	13.00	33.00	45.00	32.00	20.50	0.00	22.88	
SH 5	COBERTURA	33.50	89.00	83.00	32.00	67.50	41.50	67.00	100.00	64.19	9
	DEFICIT	66.50	11.00	17.00	68.00	32.50	58.50	33.00	0.00	35.81	
CIUDAD	COBERTURA	73.34	96.66	92.00	73.20	78.50	75.68	89.30	100.00	68,72	234
	DEFICIT	26.66	3.34	8.00	26.80	21.50	24.32	10.70	0.00	31,28	

Establecidos los sectores homogéneos de la área urbana y centros poblados urbanos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, ó por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

**ACTUALIZACIÓN CATASTRAL DEL CANTÓN SANTA LUCÍA CABECERA CANTONAL  
VALOR DEL SUELO SEGÚN COLOR**

CENTRO URBANO SANTA LUCIA		
SECTOR HOMOGENEO	VALOR M2	No Mz
1	71-120	12
2	41-70	59
3	26-40	78
4	011-25	76
5	006-10	9

CENTRO POBLADO EL MATE		
SECTOR HOMOGENEO	VALOR M2	No Mz
1	\$9.00	7
2	\$8.00	13

CENTRO POBLADO FATIMA		
SECTOR HOMOGENEO	VALOR M2	No Mz
1	\$7.00	28

CENTRO POBLADO CABUYAL		
SECTOR HOMOGENEO	VALOR M2	No Mz
1	\$6.00	14

*Estos valores del suelo son considerados de acuerdo con el lote tipo por sector homogéneo, los cuales se actualizan aplicando los coeficientes de aumento y reducción (según la COOTAD).*

**9.1.1.- Procedimientos para determinación de factores de aumento o reducción del valor del terreno.** Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo al instructivo de procedimientos de valoración individual en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor

o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

FACTORES DE CORRECCIÓN DEL SUELO	
1.- GEOMÉTRICOS	
1.1.-Relación Frente/Fondo	Coeficiente
1.2.- Forma	Coeficiente 1.0a0.94
1.3.-Superficie	Coeficiente 1.0 a 0.94
1.4.- Localización en la manzana	Coeficiente 1.0 a 0.95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1.- Características del Suelo	Coeficiente 1.0 a 0.95
2.2.- Topografía	Coeficiente 1.0 a 0.95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS BÁSICOS	
3.1.-: Infraestructura básica	Coeficiente

Agua potable	
Alcantarillado	
Energía Eléctrica	
3.2.- Vías	Coeficiente
Adoquín	1.0 a 0.88
Hormigón	
Asfalto	
Piedra	
Lastre	
Tierra	
3.3.- Infraestructura Complementaria Servicio	
Coeficiente	1.0 a .93
Aceras	
Bordillos	
Teléfono	
Recolección de basura	
Aseo de calles	

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el cantón, 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 M<sup>2</sup> de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fc) obtención del factor de corrección, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fc \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

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

Fc = FACTOR DE CORRECCIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

## 9.2.- Valoración de edificaciones

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

## 9.3.- Valor de Reposición

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación, 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 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

El área o superficie construida multiplicada por el valor de metro cuadrado de construcción de conformidad con sus componentes constructivos, da como resultado el valor de la edificación; valor que se modifica por la depreciación que tienen las edificaciones.

Para determinar el valor de las edificaciones, se considera:

- Área de la o las construcciones que se levantan sobre el suelo.
- Valor de reposición de la edificación de conformidad con sus componentes constructivos; obtenido por el método de reposición.
- Factor de depreciación de las edificaciones.
- Está dado por: vida útil de la edificación y estado de conservación.

Para determinar la depreciación se utilizará: el método lineal

- Vida útil. - Se establece en función de los elementos constructivos de la edificación, determinando los años de vida física.

- Estado de conservación. - Está en función del mantenimiento o deterioro que posea la edificación, que consta de lo siguiente:
- Estable. - Cuando los elementos estructurales, sus acabados y demás materiales que conforman la edificación no presentan deterioro, aunque carezcan de alguna instalación o acabado, sin que menoscaben la calidad del bien inmueble.
- A reparar. - Cuando existen indicios de que se presenta un relativo grado de deterioro en componentes sencillos, como cambios de cubierta, tumbado, puertas.
- Obsoleto. - Cuando la edificación presentare un total deterioro en sus elementos estructurales, tipo de materiales y acabados amenazando con destruirse, siendo imposible su reparación, toda vez que su vida física es ínfima; sus condiciones de seguridad y habitabilidad son muy malas

### Componentes constructivos de la edificación

RUBRO	COLUMNAS Y PILASTRAS	No tiene	Hormigón Armado	Acero	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
FACTOR		0	2,96978	160.688	0,79838	0,56705	0,60434	0,53405	0,53405	0
RUBRO	VIGAS Y CADENAS	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña				
FACTOR		0	105.721	0,49324	0,64493	0,13244	0	0	0	0
RUBRO	ENTRE PISOS	No tiene	Losa Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov.Ladill	Bov.Piedra	
FACTOR		0	0,44693	0,29799	0,18205	0,06457	0,19866	0,17435	0,56287	0
RUBRO	PAREDES	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad.Fina	Mad.Común	Caña
FACTOR		0,92224	0,82797	0,78606	0,6864	0,58168	0,46849	1,88639	0,76296	0,40876
RUBRO	ESCALERA	Hormigón Armado	Metálica	Madera	Piedra	Ladrillo	Hormigón Simple			
FACTOR		0,04785	0,04147	0,03245	0,0286	0,02079	0,04433	0	0	0
RUBRO	CUBIERTA	Est.Estruc	Losa H. A.	Vig.Metáli	Mad.Fina	Mad.Común	Caña			
FACTOR		13,6103	2,11849	1,72623	1,25543	0,627	0,24486	0	0	0
RUBRO	REVESTIMIENTO DE PISOS	Cemento Alisado	Marmol	Marmetón	Baldosa- Cerámica	Bal.Cement		Vinil	Duela	Tabla
FACTOR		0,14168	3,98464	1,77155	1,06293	0,56617	1,20472	0,28347	0,35431	0,21263
RUBRO	REVESTIMIENTO INTERIORES	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Azulejo	Graf-Chaf-	Piedra Ladrillo	
FACTOR		0	4,22389	0,74745	0,48158	0,27225	1,17447	1,28876	3,39537	0
RUBRO	REVESTIMIENTO EXTERIORES	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cemento Alisado
FACTOR		0	0,94578	0,34639	0,22319	0,09922	1,36653	0,59543	1,91334	2,41648
RUBRO	REVESTIMIENTO ESCALERA	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucido Hormigon Simple	Tierra	Marmol-Mar	Piedra Ladrillo	Bal.Cement	
FACTOR		0	0,07018	0,01419	0,00803	0,00451	0,04884	0,05643	0,01419	0
RUBRO	ACABADO DE CIELO RASO	No tiene	Madera Fina	Yeso	Champeado	Plywood	Enlucido Hormigon Simple	Estuco	Fibra Sintética	
FACTOR		0	2,82942	0,50061	0,32252	0,18238	0,45771	0,75097	2,50327	0
RUBRO	CUBIERTA	Enlucido Hormigon Simple	Teja Vidri	Teja Común	Fibro Cemento	Zinc	Bal.Cerámi	Bal.Cement	Tejuelo	Paja- Hojas
FACTOR		0,35387	1,4124	0,90079	0,72578	0,48103	0,9251	0,627	0,46607	0,1342
RUBRO	PUERTAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Metálica	Hie.Madera	Enrollable		
FACTOR		0	1,2881	0,63558	2,65958	1,32572	0,03421	0,97944	0	0
RUBRO	VENTANAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Acero	Madera Malla			
FACTOR		0	0,40139	0,14421	0,44319	0,31086	0,03575	0	0	0
RUBRO	CUBRE VENTANAS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Acero	Enrollable			
FACTOR		0	0,46442	0,09889	0,21791	0,20999	0,71434	0	0	0
RUBRO	CLOSETS	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Metálico				
FACTOR		0	100.023	0,34166	0,51238	0,62623	0	0	0	0
RUBRO	SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	Canalizacion AA.SS.	Canalizacion AA.LL.					
FACTOR		0	0,1243	0,29898	0,29898	0	0	0	0	0
RUBRO	BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 Baños	Más de 4 Baños
FACTOR		0	0,03586	0,06138	0,09207	0,11253	0,16368	0,18414	0,24552	0,51161
RUBRO	ELECTRICAS	No tiene	Cableado Visto	Tubería Vista	Empotrados					
FACTOR		0	3,26084	3,30693	3,33124	0	0	0	0	0
RUBRO	ESPECIALES	No tiene	Ascensor	Piscina	Sauna- Turco	Barbacoa				
FACTOR		0	0	0	1,68861	0,51161	0	0	0	0

DEPRECIACIÓN							
COEFICIENTE CORRECCIÓN POR VIDA ÚTIL							
Años CUMPLIDOS	APORTICADO				SOPORTANTES		
	Hormigón 1	Hierro 2	1.60688 3	Madera Común 4	Bloque Ladrillo 1	Bahareque 2	Adobe Tapial 3
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	1	1	1	1	1
5-6	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,95	0,94
7-8	0,93	0,93	0,92	0,91	0,9	0,89	0,88
9-10	0,9	0,9	0,89	0,88	0,86	0,85	0,83
11-12	0,87	0,86	0,85	0,84	0,82	0,8	0,78
13-14	0,85	0,83	0,82	0,81	0,78	0,76	0,74
15-16	0,82	0,8	0,79	0,77	0,74	0,72	0,69
17-18	,798	0,78	0,76	0,74	0,71	0,68	0,65
19-20	0,77	0,75	0,73	0,7	0,67	0,64	0,61
21-22	0,75	0,73	0,71	0,68	0,64	0,61	0,58
23-24	0,72	0,7	0,68	0,65	0,61	0,58	0,54
25-26	0,7	0,68	0,66	0,63	0,59	0,56	0,52
27-28	0,68	0,65	0,63	0,6	0,56	0,53	0,49
29-30	0,66	0,63	0,61	0,58	0,54	0,51	0,47
31-32	0,64	0,61	0,59	0,56	0,51	0,48	0,44
33-34	0,63	0,59	0,57	0,54	0,49	0,46	0,42
35-36	0,61	0,57	0,55	0,52	0,47	0,44	0,39
37-38	0,6	0,56	0,54	0,5	0,45	0,42	0,37
39-40	0,58	0,54	0,52	0,48	0,43	0,4	0,35
41-42	0,57	0,53	0,51	0,47	0,42	0,39	0,34
43-44	0,55	0,51	0,49	0,45	0,4	0,37	0,32
45-46	0,54	0,5	0,48	0,44	0,39	0,36	0,31
47-48	0,52	0,48	0,46	0,42	0,37	0,34	0,29
49-50	0,51	0,47	0,45	0,41	0,36	0,33	0,28
51-52	0,49	0,45	0,43	0,39	0,34	0,31	0,26
53-54	0,48	0,44	0,42	0,38	0,33	0,3	0,25
55-56	0,47	0,43	0,41	0,37	0,32	0,29	0,24
57-58	0,46	0,42	0,4	0,36	0,31	0,28	0,23
59-60	0,45	0,41	0,39	0,35	0,3	0,27	0,22
61-64	0,44	0,4	0,38	0,34	0,29	0,26	0,21
65-68	0,43	0,39	0,37	0,33	0,28	0,25	0,2
69-72	0,42	0,38	0,36	0,32	0,27	0,24	0,2
73-76	0,41	0,37	0,35	0,31	0,26	0,23	0,19
77-80	0,41	0,37	0,34	0,3	0,26	0,22	0,19
81-84	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
85-88	0,4	0,36	0,33	0,29	0,25	0,21	0,18
89	0,39	0,35	0,32	0,28	0,24	0,2	0,17

DEPRECIACIÓN				
COEFICIENTE CORRECCIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN				
AÑOS	CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	OBSOLETO
	0-2	1	0,84	0
	3-4	1	0,84	0
	5-6	1	0,81	0
	7-8	1	0,78	0
	9-10	1	0,75	0
	11-12	1	0,72	0
	13-14	1	0,70	0
	15-16	1	0,67	0
	17-18	1	0,65	0
	19-20	1	0,63	0
	21-22	1	0,61	0
	23-24	1	0,59	0
	25-26	1	0,57	0
	27-28	1	0,55	0
	29-30	1	0,53	0
	31-32	1	0,51	0
	33-34	1	0,50	0
	35-36	1	0,48	0
	37-38-	1	0,47	0
	39-40	1	0,45	0
	41-42	1	0,44	0
	43-44	1	0,43	0
	45-46	1	0,42	0
	47-48	1	0,40	0
	49-50	1	0,39	0
	51-52	1	0,38	0
	53-54	1	0,37	0
	55-56	1	0,36	0
	57-58	1	0,35	0
	59-60	1	0,34	0
	61-64	1	0,34	0
	65-68	1	0,33	0
	69-72	1	0,32	0
	73-76	1	0,31	0
	77-80	1	0,31	0
	81-84	1	0,30	0
	85-88	1	0,30	0

89 o más	1	0,29	0
----------	---	------	---

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m<sup>2</sup> de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra x factor de depreciación por vida útil x factor de estado de conservación.

**9.4.- Avalúo total del predio urbano.** - el valor de la propiedad de los predios urbanos, es resultante de la suma del avalúo del solar y del avalúo de las construcciones.

**Art. 10.- Impuesto Predial Urbano.** - El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) en el artículo 504 establece que: al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0.25x1000) y un máximo del cinco por mil (5x1000) que se aplicará de conformidad con el valor de la propiedad.

La actualización del valor de la propiedad realizado como consecuencia de la normativa expuesta de esta ordenanza no cambiará el valor del impuesto predial, el cual se conservará con los mismos valores del bienio anterior.

Sin embargo, las propiedades urbanas que, por haber realizado aumento de las áreas de construcción, al realizar las actualizaciones de los avalúos, pagarán el impuesto predial urbano con el incremento correspondiente y deberán ser adecuada a la banda impositiva que establece el art. 504 del (COOTAD).

**Art. 11. –Adicional Cuerpo De Bomberos.** - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes se aplicará el equivalente al cero punto quince por mil (0.15 x 1000) del valor de la propiedad, establecido en el art. 33 de la ley de defensa contra incendios, por concepto de contribución predial.

**Art. 12.-** Aplicación del recargo anual e impuestos adicionales a solares no edificados y construcciones obsoletas.

Se aplicará el recargo anual del dos por mil que se cobrará sobre el valor que grabará los solares no edificados hasta que se realice la edificación. El recargo solo afectará a solares que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellos que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica art. 507.

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

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Art. 13.- Periodo de Pago del Impuesto.** - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año, los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO					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 anual sobre el impuesto principal, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO					PORCENTAJE DE RECARGO
del	1	al	31	de julio	6%
del	1	al	31	de agosto	7%
del	1	al	30	de septiembre	7%
del	1	al	31	de octubre	8%
del	1	al	30	de noviembre	9%
del	1	al	31	de diciembre	10%

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento coactivo, de conformidad con el Art.512 del COOTAD.

**Art. 14.- Mantenimiento y Actualización de la información catastral.** - Es referente a la aplicación de información que modifica la base de datos catastrales de predios urbanos.

La Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros realizará la actualización y mantenimiento de información catastral, en base a solicitud presentada por el propietario o representante legal o en el instante que se considere conveniente, aplicará:

#### **14.1.- Inclusión, re-inclusión:**

El concepto inclusión se genera cuando un predio ingresa al sistema catastral por primera vez.

La re-inclusión se origina cuando vuelve a ingresar al sistema catastral un predio que antes constó en el registro y sistema catastral y por diversas causas dejó de estar inscrito.

**14.2.- Fusión y fraccionamiento, división:** del solar, de la edificación declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal.

#### **14.3.- Transferencia de dominio.**

**14.4.- Rectificaciones por error en:** Nombre de propietario o posesionario, razón social, representante legal, designación de calle, número de cédula de ciudadanía, barrio ciudadela, cooperativa, lotización, medidas de frente y fondo, linderos y mensuras, estado y uso del solar, áreas de lote y edificación, número de pisos componentes constructivos de edificación, uso edificación, categoría de predio.

**Art. 15.- Obligaciones De Los Propietarios.** - Toda persona natural o jurídica que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a hacerlo conocer a través de la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público de dominio debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón, para que conste el cambio efectuado en el registro catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público de dominio en el Registro de la Propiedad.

En el caso de que un predio o edificación haya sido declarada bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, lotización, urbanización, subdivisión, debidamente aprobado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía, estos deberán registrarse previa inscripción en el Registro de la Propiedad del Cantón Santa Lucía y posteriormente su incorporación al catastro por parte de la Unidad de Planificación Urbano - Rural, Avalúos y Catastros.

Si se tratare de transferencia de dominio, el vendedor deberá pagar los títulos vencidos y los pendientes se darán de baja para emitir nuevos títulos a nombre del comprador, a menos de estipulación en contrario con el respectivo contrato, sin perjuicio de la solidaridad en el pago, entre las partes.

**Art.16.-** El Notario y Registrador de la Propiedad del Cantón, en forma mensual y dentro de los primeros diez días, enviarán a la Unidad de Planificación urbano rural, Avalúos y Catastros, un listado completo de las transferencias totales o parciales de los solares o inmuebles urbanos, de las particiones entre condóminos, entre herederos, de las adjudicaciones por

Remates u otras causas, y cualquiera otra forma de adquirir el dominio, uso, usufructo, así como de las hipotecas y demandas que se hubieren autorizado o registrado.

**Art.17.-** Previo a autorizar una escritura pública sobre la transferencia de dominio, hipoteca, etc., sobre un bien raíz de un predio urbano, es obligación del Notario Público exigir la presentación de los recibos de pago del impuesto del bien, por el año en que se va a celebrar la escritura, y más certificados municipales. A falta de tales recibos, el Tesorero Municipal está obligado a certificar que se ha pagado el impuesto, de habérselo realizado.

**Art.18.-** Las personas de la tercera edad, cuyo patrimonio excede las 500 remuneraciones básicas unificadas de conformidad a lo establecido en el artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, están exoneradas del impuesto predial únicamente hasta por dicho monto, debiendo pagar por el excedente conforme al valor de la propiedad.

Los que su patrimonio no exceda de las 500 remuneraciones básicas unificadas, el valor de su pago anual será por el mismo monto que cancelo en el bienio anterior.

**Art.19.-** La presente ordenanza municipal entrará en vigencia el primero de enero del año 2024.

**Art.20.-** En todo cuanto no se encuentre contemplado en esta ordenanza, se estará lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y demás leyes conexas que sean aplicables y no se contrapongan.

**Art.21.- Derogatoria.** - A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones relacionadas con la determinación, administración y recaudación de impuestos a los predios urbanos.

**Art.22.-** Publíquese la presente ordenanza en la Gaceta Oficial Municipal, así como en el dominio Web, del Gobierno Municipal del Cantón Santa Lucía, y por tratarse de una ordenanza de carácter tributario, se publicará en el Registro Oficial.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal y publicación en la Gaceta Oficial Municipal, sin perjuicio de su publicación en el

Registro Oficial; y, en la página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Lucía.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Lucía, a dieciocho días de diciembre de dos mil veintitrés. -



Firmado electrónicamente por:  
UBALDO ISIDRO  
URQUIZA MORA

Tnlgo. Med. Ubaldo Urquiza Mora  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL  
CANTON SANTA LUCÍA**



Firmado electrónicamente por:  
MOISES SALOMON  
MALDONADO LALAMA

Ab. Moisés Maldonado Lalama  
**SECRETARIO GENERAL**



Abg. Moisés Maldonado Lalama, **SECRETARIO GENERAL DEL GADM DEL CANTON SANTA LUCÍA. -CERTIFICO: Que la " ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025"**, fue discutida, analizada y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Santa Lucía, en las sesiones ordinarias celebradas el siete, y catorce de diciembre de dos mil veintitrés.

Santa Lucía, 18 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:  
MOISES SALOMON  
MALDONADO LALAMA

Abg. Moisés Maldonado Lalama.  
**SECRETARIO GENERAL**



De conformidad con las disposiciones contenidas en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República, sanciono la **"ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025"**

Santa Lucía, 18 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:  
UBALDO ISIDRO  
URQUIZO MORA

Tnlgo. Med. Ubaldo Urquiza Mora  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL  
CANTON SANTA LUCÍA**



Certifico que el señor Tnlgo. Med. Ubaldo Urquiza Mora, Alcalde del GAD Municipal del Cantón Santa Lucía, sancionó y ordenó la promulgación de la " **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024-2025**" el quince de diciembre de dos mil veintitrés.

Santa Lucía, 18 de diciembre de 2023.



Firmado electrónicamente por:  
MOISES SALOMON  
MALDONADO LALAMA

Abg. Moisés Maldonado Lalama.  
**SECRETARIO GENERAL**





ABG. JAQUELINE VARGAS CAMACHO  
DIRECTORA - SUBROGANTE

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

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

JV/AM

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.