

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Atahualpa: Que regula la formación de catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural para el bienio 2026 - 2027 2
- Cantón Guayaquil: Que establece el ajuste por inflación de las tarifas reguladas de servicios aeroportuarios del Aeropuerto Internacional José Joaquín de Olmedo, de conformidad con el numeral catorce.doce.dos.uno del contrato de concesión suscrito con la Empresa Terminal Aeroportuaria de Guayaquil S. A. TAGSA 46
- Cantón San Jacinto de Buena Fe: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 - 2027 49

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON ATAHUALPA

PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, *el sumak kawsay*, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del artículo 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el artículo 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los artículos 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El artículo 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el artículo 260 *ibídem*, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los artículos 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del *buen vivir*.

El artículo 425 de la CRE establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas *infraconstitucionales*, en caso de conflicto.

El artículo 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores 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), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria 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.

Al ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la CRE, considerando que existe la necesidad de construir catastros inmobiliarios de manera técnica y que se ajusten a la perspectiva tributaria sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el 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, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El artículo 496 del COOTAD dispone que *las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.* Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el **bienio 2026-2027**.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ATAHUALPA

Considerando:

Que el artículo 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 el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

Que el artículo 66.26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”*;

Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador protege: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”*;

Que el artículo 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*, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;

Que el artículo 225 de la CRE dispone que *el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; (...) 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos*;

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

Que el artículo 238 de la norma fundamental *ibídem* dispone que *los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por*

los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

Que el artículo 239 de la norma fundamental *ibídem* establece que *el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo;*

Que el artículo 240 de la norma fundamental *ibídem* manda a que *los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;*

Que el numeral 9 del artículo 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

Que el artículo 321 de la norma fundamental *ibídem* dispone 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 artículo 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. (...) En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. (...) La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados. (...);*

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

Que el artículo 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 la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el *Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);*

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

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

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

suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

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

Que el artículo 242 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* 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 artículo 481 del COOTAD define que: *por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;*

Que en el artículo 481.1 *ibídem*, la norma de la titularidad de las competencias municipales 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 el artículo 492 del COOTAD dispone: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. (...) La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”.*

Que según el artículo 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 los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que el artículo 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *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 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, determina que los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos **y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales**, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (...);

Que el artículo 561 del COOTAD 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 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias sobre toda otra norma de leyes generales, no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;

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

Que conforme el artículo 6 de la norma tributaria *ibídem*, los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);

Que el artículo 8 de la norma tributaria *ibídem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

Que el artículo 65 *ibídem*, establece que, en el ámbito municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;

Que el artículo 68 *ibídem*, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que los artículos 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 el artículo 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar;*

Que el artículo 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

Que el artículo 56 de la Ley Orgánica *ibídem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras; además,* prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos poseedores, conforme ley, por lo que, quienes *hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*

Que en el artículo 113 de la Ley Orgánica *ibídem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan *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 artículo 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 artículo 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 artículo 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 artículo 100 de la LOOTUGS, se establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial; (...) 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 conforme la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, *una vez cumplido con el levantamiento de información (...) 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 del hábitat y vivienda*;

Que el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la Norma Técnica Nacional de Catastros, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

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

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

artículo 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales dichos gobiernos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

- a) bienes del dominio público; y,
- b) bienes del dominio privado, que se subdividen en:
 - i. bienes de uso público, y
 - ii. bienes afectados al servicio público.

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del gobierno autónomo descentralizado municipal prevalecerá cuando exista conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción que corresponda a la Municipalidad.

artículo 4.- DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

artículo 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.

artículo 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el artículo 321 de la Constitución y el artículo 599 del Código Civil, la propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental. 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 o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil

Habrà de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de sea reconocida y adjudicada su propiedad.

La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el poseionario.

artículo 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del Cantón. Estos procesos son de dos (2) tipos:

1. LA CODIFICACION CATASTRAL, que consiste en la clave catastral o 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 de administrar el catastro del cantón.

La clave catastral es única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador 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 catastral 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 parroquia urbana o varias parroquias urbanas, 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, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)¹, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

2. EL LEVANTAMIENTO PREDIAL, que se realiza con el registro del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta 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 el levantamiento y la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

artículo 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el artículo 265 la Constitución, concordante con el artículo 142 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.

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 del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien.

CAPÍTULO II

LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA

Procedimiento, Sujetos y Reclamos

artículo 9.- DETERMINACIÓN. - Son los actos emitidos por el gobierno municipal o emanados por dicha administración tributara, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

El valor base de la propiedad, atenderá los elementos previstos en el siguiente artículo, atendiendo a la fecha de producido el hecho generador; caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.

La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer sus derechos, conforme a ley.

Para efectos de la publicación de la información, el gobierno autónomo municipal utilizará los medios institucionales y otros con los que disponga, conforme normativa jurídica vigente.

Todo acto de determinación goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, y son susceptibles de recursos administrativos y jurisdiccionales, conforme a ley.

Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación establecidos por el gobierno municipal, son exigibles y generan intereses conforme normativa vigente, permitiendo a la administración tributaria ejercer la acción de cobro correspondiente.

artículo 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

artículo 11.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las personas propietarias, de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, 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.

artículo 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Atahualpa.

artículo 13.- 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 artículos 23 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales de la jurisdicción territorial del Cantón.

artículo 14.- RECLAMOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los artículos 115 al 123 de dicha norma.

Todo procedimiento iniciado por una reclamación, será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.

La administración tributaria cantonal ordenará, en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

artículo 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los artículos 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.

Toda deducción, rebaja o exención se hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del trabajador en general (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, de conformidad con la definición que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda.

Ingresado como parámetro el valor de tal remuneración al sistema, y si, a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del SBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas, exenciones y exoneraciones 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 ser presentadas hasta el 30 de noviembre.

artículo 16.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación de la contribución predial 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 artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, 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 (sic)*, y en tal virtud, la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

artículo 17.- 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, 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 personalmente al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 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.

artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE 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, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

artículo 19.- 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.

artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales, quienes cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

artículo 22.- 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 y en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

artículo 23.- 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 y que formen parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, según el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

Para el efecto se ha considerar *suelo urbano* al ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados, total o parcialmente, de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados,

según las escalas e inclusión de los núcleos urbanos en suelo rural, pudiendo ser de varias clases de suelo urbano: consolidado, no consolidado y de protección, según los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos establecidos en la LOOTUGS.

artículo 24.- 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.

artículo 25.- 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**

artículo 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos de conformidad con los artículos 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

- a) Impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- c) Impuestos a inmuebles no edificados zonas de promoción inmediata, y;
- d) Contribución predial adicional al Cuerpo de Bomberos (artículo 33, Ley de Incendios).

artículo 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

- 1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el artículo 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 territorial 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. El universo de estudio;
- b. La infraestructura básica;
- c. La infraestructura complementaria; y,
- d. Los 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 y que constituyen los correspondientes sectores homogéneos urbanos del cantón.

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

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026
AREA URBANA DE LA CIUDAD DE PACCHA

SECTOR HOMOGENEO	LIMIT. SUPERIOR	VALOR M ₂	LIMIT. INFERIOR	VALOR M ₂	N° DE MANZANA
1	9.65	158.4	8.38	71.28	20

2	8.3	63.36	5.17	29	20
3	4.82	39	1.14	4.49	18

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026
AREA URBANA DE LA PARROQUIA AYAPAMBA

SECTOR HOMOGENEO	LIMIT. SUPERIOR	VALOR M₂	LIMIT. INFERIOR	VALOR M₂	N° DE MANZANA
1	9.83	36.52	7.85	17	10
2	7.52	20.1	5.48	13	9
3	4.82	13	1.54	4.32	7

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026
AREA URBANA DE LA PARROQUIA CORDONCILLO

SECTOR HOMOGENEO	LIMIT. SUPERIOR	VALOR M₂	LIMIT. INFERIOR	VALOR M₂	N° DE MANZANA
1	7	33.12	6.74	16	6
2	6.34	19.5	3.7	13	6
3	3.6	12.9	2.49	2.4	8

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026
AREA URBANA DE LA PARROQUIA MILAGRO

SECTOR HOMOGENEO	LIMIT. SUPERIOR	VALOR M ₂	LIMIT. INFERIOR	VALOR M ₂	N° DE MANZANA
1	7.48	30.26	5.17	17.5	4
2	4.88	9	3.56	3.96	3

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026
AREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN JOSE

SECTOR HOMOGENEO	LIMIT. SUPERIOR	VALOR M ₂	LIMIT. INFERIOR	VALOR M ₂	N° DE MANZANA
1	7.52	29.88	5.15	16	5
2	4.95	13	2.09	2.4	6

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026
AREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN JUAN DE CERRO AZUL

SECTOR HOMOGENEO	LIMIT. SUPERIOR	VALOR M ₂	LIMIT. INFERIOR	VALOR M ₂	N° DE MANZANA
1	8.18	19.089	6.1	15	3
2	4.99	13	2.09	8.5	3

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 éstos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	FACTOR
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA <i>Agua Potable</i> <i>Alcantarillado</i> <i>Energía Eléctrica</i>	1.0 a .88
3.2.- VÍAS <i>Adoquín</i> <i>Hormigón</i> <i>Asfalto</i> <i>Piedra</i> <i>Lastre</i> <i>Tierra</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS <i>Aceras</i> <i>Bordillos</i> <i>Teléfono</i> <i>Recolección de Basura</i> <i>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.

El producto resultado de los factores parciales que esté registrado en la ficha predial dependiendo de cada indicador asignado, corresponderá al Factor de Afectación Total del suelo.

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

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

Donde cada valor resulta:

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

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor por metro cuadrado (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 total (adimensional); y,
- (S) Superficie del terreno en metros cuadrados (m²).

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 constarán 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.*

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2.0852	Madera Común	0.2139	Pozo Ciego	0.107
Pilotes	1.4059	Caña	0.0751	Canalización Aguas Servid	0.0612
Hierro	0.943	Madera Fina	1.4159	Canalización Aguas Lluvia	0.0612
Madera Común	0.6301	Arena-Cemento (Ce	0.3493	Canalización Combinado	0.181
Caña	0.4628	Tierra	0		
Madera Fina	0.5274	Mármol	3.0532	Baños	
Bloque	0.4645	Marmeton (Terrazo)	2.1373	No tiene	0
Ladrillo	0.4645	Marmolina	1.3308	Letrina	0.0528
Piedra	0.5132	Baldosa Cemento	0.4878	Baño Común	0.0704
Adobe	0.4645	Baldosa Cerámica	0.72	Medio Baño	0.1022
Tapial	0.4645	Parquet	1.6933	Un Baño	0.1198
		Vinyl	0.4787	Dos Baños	0.1638
Vigas y Cadenas		Duela	0.5764	Tres Baños	0.3188
No tiene	0	Tablon / Gress	1.6933	Cuatro Baños	0.4913
Hormigón Armado	0.764	Tabla	0.215	+ de 4 Baños	0.6464
Hierro	0.4249	Azulejo	0.6458		
Madera Común	0.2941	Cemento Alisado	0.3493	Eléctricas	
Caña	0.1141			No tiene	0
Madera Fina	0.6139	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0.4296
		No tiene	0	Tubería Exterior	0.4601
Entre Pisos		Madera Común	0.934	Empotradas	0.481
No Tiene	0	Caña	0.3776		
Hormigón Armado(	0.4247	Madera Fina	3.6405		
Hierro	0.2423	Arena-Cemento (Enl	0.4151		
Madera Común	0.1243	Tierra	0.2347		
Caña	0.0445	Marmol	2.98		
Madera Fina	0.4199	Marmeton	2.1044		
Madera y Ladrillo	0.1626	Marmolina	1.2288		
Bóveda de Ladrillo	0.15	Baldosa Cemento	0.6642		
Bóveda de Piedra	0.6318	Baldosa Cerámica	1.2179		
		Azulejo	2.3126		
Paredes		Grafiado	1.1107		
No tiene	0	Champiado	0.6308		
Hormigón Armado	0.9267	Piedra o Ladrillo Ho	2.9264		
Madera Común	1.019				
Caña	0.3794	Revestimiento Exterior			
Madera Fina	1.327	No tiene	0		
Bloque	0.7308	Madera Fina	0.8155		

Ladrillo	1.2177	Madera Común	0.4331		
Piedra	0.6775	Arena-Cemento (Enlucido)	0.1924		
Adobe	0.5014	Tierra	0.1092		
Tapial	0.5014	Marmol	1.1783		
Bahareque	0.4047	Marmetón	1.1783		
Fibro-Cemento	0.6976	Marmolina	1.1783		
		Baldosa Cemento	0.2216		
Escalera		Baldosa Cerámica	0.404		
No Tiene	0	Grafiado	0.5164		
Hormigón Armado	0.0456	Champiado	0.2076		
Hormigón Ciclopeo	0.0847	Aluminio	2.4626		
Hormigón Simple	0.0273	Piedra o Ladrillo Horname	0.7037		
Hierro	0.0357	Cemento Alisado	2.5114		
Madera Común	0.0336				
Caña	0.025	Revestimiento Escalera			
Madera Fina	0.0886	No tiene	0		
Ladrillo	0.0179	Madera Común	0.0155		
Piedra	0.01	Caña	0.0149		
		Madera Fina	0.0292		
Cubierta		Arena-Cemento	0.0069		
No Tiene	0	Tierra	0.0039		
Hormigón Armado (Lo	2.0155	Marmol	0.0421		
Hierro (Vigas Metálic	1.2309	Marmetón	0.0421		
Estereoestructura	11.7318	Marmolina	0.0421		
Madera Común	0.7778	Baldosa Cemento	0.0122		
Caña	0.211	Baldosa Cerámica	0.062		
Madera Fina	1.0145	Grafiado	0.3513		
		Champiado	0.3513		
		Piedra o Ladrillo hornamer	0.0486		
		Tumbados			
		No tiene	0		
		Madera Común	0.4314		
		Caña	0.1602		
		Madera Fina	2.4381		
		Arena-Cemento	0.2718		
		Tierra	0.1572		
		Grafiado	0.3978		
		Champiado	0.3944		
		Fibro Cemento	0.6597		
		Fibra Sintética	1.1451		
		Estuco	0.6471		
		Cubierta			
		No Tiene	0		
		Arena-Cemento	0.3051		

		Baldosa Cemento	0.4728			
		Baldosa Cerámica	0.6195			
		Azulejo	0.6458			
		Fibro Cemento	0.7067			
		Teja Común	0.7764			
		Teja Vidriada	1.2175			
		Zinc	0.4146			
		Polietileno	0.8124			
		Domos / Traslúcido	0.8124			
		Ruberoy	0.8124			
		Paja-Hojas	0.1427			
		Cady	0.1164			
		Tejuelo	0.4018			
		Puertas				
		No tiene	0			
		Madera Común	0.6153			
		Caña	0.0149			
		Madera Fina	1.2997			
		Aluminio	1.0139			
		Enrollable	0.7711			
		Hierro-Madera	0.065			
		Madera Malla	0.0299			
		Tol Hierro	1.1053			
		Ventanas				
		No tiene	0			
		Hierro	0.2717			
		Madera Común	0.1695			
		Madera Fina	0.5947			
		Aluminio	0.6795			
		Enrollable	0.2358			
		Hierro-Madera	0.995			
		Madera Malla	0.0667			
		Cubre Ventanas				
		No tiene	0			
		Hierro	0.1809			
		Madera Común	0.0876			
		Caña	0			
		Madera Fina	0.5127			
		Aluminio	0.41			
		Enrollable	0.509			
		Madera Malla	0.0209			

		Closets				
		No tiene	0			
		Madera Común	0.3187			
		Madera Fina	0.7356			
		Aluminio	0.765			
		Tol Hierro	0.4414			

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios, con los rubros o materiales de construcción 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);
4. Se configura la **tabla de coeficientes de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**; y,
5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de reposición, que, sumados los coeficientes 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 del valor m², se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación por edad de la edificación 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.

GAD DEL CANTON ATAHUALPA							
Asociación de Municipalidades Ecuatorianas							
Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural							
Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Ta pial
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

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

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

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

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 coeficientes de reposición de participación por rubro x constante de reposición del valor x factor de depreciación por edad de la edificación x factor de depreciación por estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

artículo 28.- 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. De acuerdo al Código Tributario, existen las siguientes bases imponibles: $BI=0$; $BI \neq 0$; $BI=VP$.

Donde;

BI: Base Imponible

VP: Valor del Predio

artículo 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE INMUEBLES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de inmuebles no edificadas y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el artículo 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Inmuebles No Edificados:** El uno por mil (1‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificadas**. 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 dentro de la zona de promoción inmediata**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (artículo 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación**.

artículo 30.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2‰) anual, que se cobrará a los inmuebles no edificados, **hasta que se realice la edificación**. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

artículo 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, "**Art. 504 COOTAD.- Banda impositiva.-** Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal. misma que es de UNO COMA NUEVE POR MIL (1,9X‰).

artículo 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios valuados 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 artículo 505 del COOTAD.

artículo 33.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las propiedades que correspondan a predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general. Las zonas urbano-marginales que se encontrarán previamente definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza**

artículo 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO Y/O DERECHOS Y ACCIONES. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos o disponga de varios copropietarios en derechos y acciones, 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 las acciones y derechos disponibles, así como de la copropiedad, de conformidad con el artículo 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

artículo 35.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año**, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará **el pago con base al Catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente **un recibo provisional**.

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

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

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

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

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos, recargos e intereses correspondientes **por la mora mediante el procedimiento de pago normal o en su defecto vía coactiva**.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

artículo 36.- 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 y que formen parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente que no contemplen las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

artículo 37.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los artículos 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

artículo 38.- 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**.

artículo 39.- 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

artículo 40.- 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:

- 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,
- El proceso de valoración de las edificaciones.

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

1. Valor del suelo

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 analizan 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, exposición solar, régimen de humedad y temperatura).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA)**, que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector agropecuario.

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.

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON ATAHUALPA**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 7.1

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, que se expresa en el siguiente cuadro:

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	5655	5120	4465	3750	2858	2323	1845	1190
SH 4.2	4900	4438	3870	3250	2475	2013	1600	1033
SH 5.1	4700	4255	3710	3118	2375	1930	1535	990
SH 5.2	4453	4033	3515	2953	2250	1828	1453	938
SH 6.1	4263	3860	3365	2828	2155	1750	1390	898
SH 6.2	3655	3308	2885	2423	1845	1500	1193	770
SH 7.1	1915	1735	1513	1270	968	788	625	403

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

- 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 REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	COEFICIENTES 1.00 A 0.98
1.2. POBLACIONES CERCANAS CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	1.00 A 0.96
1.3. SUPERFICIE 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	2.26 A 0.65 Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie

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	predominante que hay en cada sector homogéneo.
2.- TOPOGRÁFICOS PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	1.00 A 0.96
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	1.00 A 0.96
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	1.00 A 0.93
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	1.00 A 0.70
5.2.- EROSIÓN LEVE MODERADA SEVERA	0.985 A 0.96
5.3.- DRENAJE EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	1.00 A 0.96
6.- SERVICIOS BÁSICOS 5 INDICADORES 4 INDICADORES	1.00 A 0.942

3 INDICADORES	
2 INDICADORES	
1 INDICADOR	
0 INDICADORES	

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 suelo 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 total 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 suelo = Valor base del sector homogéneo 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 (forma del predio, poblaciones cercanas, superficie)

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO (tipo de riesgos, erosión, drenaje)

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

1. Valor de edificaciones

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

artículo 41.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exoneraciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

artículo 42.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un/a propietario/a en un mismo Cantón, y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, **previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.**

artículo 43.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la **tarifa aprobada** en la Ordenanza, misma que es de “aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano 2,1 o/oo (DOS, UNO POR MIL) Art. 517 COOTAD

artículo 44.- 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.

artículo 45.- 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.

artículo 46.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial, de conformidad con el inciso primero del artículo 324 del COOTAD.

artículo 47.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Municipal de Atahualpa a los 13 días del mes de enero del dos mil veinte y seis.



Firmado electrónicamente por:
**EXAR VALERIANO
QUEZADA PEREZ**

Validar únicamente con FirmaEC

**DR. EXAR QUEZADA PEREZ
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ATAHUALPA**



Firmado electrónicamente por:
**DIGNA NARCISA
ELIZALDE AYALA**

Validar únicamente con FirmaEC

**Abg. Digna Narcisa Elizalde Ayala
SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ATAHUALPA**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN ATAHUALPA

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la presente " **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027**"; y, ORDENO la promulgación a través de la publicación en la página Oficial web de la Institución.

Paccha, 13 de enero 2026



DR. EXAR QUEZADA PEREZ
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ATAAHUALPA

**SECRETARIA GENERAL
CERTIFICACION: Nro. 005-SG-GADCA**

CERTIFICO:

Que la presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027”**, fue discutida y aprobada por el Consejo Municipal de Atahualpa, en Sesión Ordinaria el día 17 de diciembre de 2025 y 29 de diciembre de 2025, en primera y segunda definitiva instancia, respectivamente.

Es todo lo que puedo certificar en honor a la verdad, pudiendo hacer uso del presente en lo legal y procedente.

Atentamente:

Paccha, 13 de enero de 2026



Firmado electrónicamente por:
**DIGNA NARCISA
ELIZALDE AYALA**
Validar únicamente con FirmaBC

**Abg. Digna Narcisa Elizalde Ayala
SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ATAHUALPA**

SECRETARIA GENERAL**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON ATAHUALPA**

De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento de lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización del Cantón Atahualpa vigente, remítase al original y copias de la presente ordenanza al señor Alcalde del cantón Atahualpa, para su sanción y promulgación respectiva.

Paccha, 13 de enero de 2025



Firmado electrónicamente por:
DIGNA NARCISA
ELIZALDE AYALA

Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Digna Narcisa Elizalde Ayala
SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ATAHUALPA
SECRETARIA GENERAL

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON ATAHUALPA

Sanciono y ordeno la promulgación en la Pagina Web de la Institución, la presente presente **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027”**, el Dr. Exar Quezada Pérez, Alcalde del GAD Cantonal de Atahualpa, ordenanza que fue debatida el 17 de diciembre de 2025 y 29 de diciembre de 2025, respectivamente. -

LO CERTIFICO.

Paccha, 13 de enero de 2026



Abg. Digna Narcisa Elizalde Ayala
SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON ATAHUALPA



EL MUY ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

CONSIDERANDO:

- QUE**, la Constitución de la República en su artículo 238 consagra la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados; así mismo, establece en su artículo 264 (numeral 5) como competencia exclusiva de los gobiernos municipales, la de crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras;
- QUE**, el artículo 342 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), señala que: *“La recaudación de los ingresos de los gobiernos autónomos descentralizados se hará directamente por la unidad financiera. Se podrá recurrir a mecanismos de delegación para la recaudación, sin que esto implique el traspaso de la titularidad como sujeto activo de la obligación tributaria por parte del gobierno autónomo descentralizado. (...)”*;
- QUE**, el COOTAD, prescribe en el artículo 566, entre otros, que: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos podrán aplicar las tasas retributivas de servicios públicos que se establecen en este Código. Podrán también aplicarse tasas sobre otros servicios públicos municipales o metropolitanos siempre que su monto guarde relación con el costo de producción de dichos servicios. (...)”*;
- QUE**, el artículo 568 ibídem dispone que *“Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo, para la prestación de los siguientes servicios: (...) i) Otros servicios de cualquier naturaleza”*; determina además en su último párrafo que: *“Cuando el gobierno central hubiere transferido o transfiera excepcionalmente al nivel de gobierno municipal o metropolitano las competencias sobre aeropuertos, se entenderá también transferida la facultad de modificar o crear las tasas que correspondan y a las que haya lugar por la prestación de estos servicios públicos, a través de las respectivas ordenanzas”*;
- QUE**, el 27 de febrero de 2004, la Autoridad Aeroportuaria de Guayaquil - Fundación de la M. I. Municipalidad de Guayaquil, la sociedad concesionaria Terminal Aeroportuaria de Guayaquil S. A. TAGSA y la M. I. Municipalidad de Guayaquil, suscribieron el Contrato de Concesión del sistema aeroportuario de la ciudad de Guayaquil;
- QUE**, la Cláusula Décimo Cuarta del Contrato de Concesión antes citado regula las tarifas que por servicios aeronáuticos y servicios no aeronáuticos tiene derecho a cobrar la sociedad concesionaria, estableciendo entre otros: **“Catorce. Doce. INCREMENTO DE LAS TARIFAS: Catorce. doce. uno. Procedimiento:** Toda solicitud del Concesionario para que las tarifas sean modificadas estará sujeta al procedimiento establecido en la cláusula duodécima de este Contrato. **Catorce. doce. dos. Causales de incremento.-** Excepto en los casos de los numerales catorce. cuatro, catorce. seis; y, catorce. diez, las tarifas máximas establecidas en esta cláusula décima cuarta se podrán incrementar: Uno. Anualmente, a partir del primero de enero del dos mil cinco, para compensar la inflación acumulada desde el último ajuste, medida de conformidad con la fórmula establecida en el numeral catorce. doce. tres. de este Contrato (...) Catorce. doce. tres Fórmula de inflación:

La fórmula de inflación a ser empleada para el incremento de las tarifas es la siguiente: $VARIACIÓN\ IPC = 20\% IPC\ Ecuador + 80\% IPC\ EEUU$;

En ejercicio de la facultad legislativa que confiere el artículo 240 de la Constitución de la República, en armonía con lo previsto en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

EXPIDE:

ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AJUSTE POR INFLACIÓN DE LAS TARIFAS REGULADAS DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO, DE CONFORMIDAD CON EL NUMERAL CATORCE.DOCE.DOS.UNO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN SUSCRITO CON LA EMPRESA TERMINAL AEROPORTUARIA DE GUAYAQUIL S. A. TAGSA.

Artículo Único.- Se establece para el período del 1 de febrero 2026 al 31 de enero de 2027, el incremento de las tarifas reguladas, para compensar la inflación acumulada, de conformidad con la Cláusula Décimo Cuarta numeral 14.12.2.1 del Contrato de Concesión antes referido, será del **2.56%**.

Dicho porcentaje corresponde al ajuste para compensar la inflación anual acumulada del período comprendido del 1 de noviembre de 2024 al 31 de octubre de 2025, calculado de conformidad con la fórmula de inflación establecida en el Contrato de Concesión, en la Cláusula Décimo Cuarta, numeral 14.12.3.

Vigencia.- La presente Ordenanza se publicará en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal, en la Gaceta Tributaria Digital y en el dominio web institucional de la Municipalidad de Guayaquil.

DADA Y FIRMADA EN EL SALÓN DE LA CIUDAD “DR. JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO Y MARURI”, SALA DE SESIONES DEL M. I. CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL, A LOS VEINTIDÓS DÍAS DEL MES DE ENERO DEL AÑO DOS MIL VEINTISEIS.



Firmado electrónicamente por:
**AQUILES DAVID
ALVAREZ HENRIQUES**
Validar únicamente con FirmaEC

**Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL**



Firmado electrónicamente por:
**DAVID ANTONIO
NORERO CALVO**
Validar únicamente con FirmaEC

**Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL**

CERTIFICO: Que la presente “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AJUSTE POR INFLACIÓN DE LAS TARIFAS REGULADAS DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO, DE CONFORMIDAD CON EL NUMERAL CATORCE.DOCE.DOS.UNO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN SUSCRITO CON LA EMPRESA TERMINAL AEROPORTUARIA DE GUAYAQUIL S. A. TAGSA**”, fue discutida y aprobada por el M. I. Concejo Municipal de Guayaquil, en sesiones extraordinarias de fechas 19 y 22 de enero de 2026, en primer y segundo debate, respectivamente.

Guayaquil, 22 de enero de 2026.



Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AJUSTE POR INFLACIÓN DE LAS TARIFAS REGULADAS DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO, DE CONFORMIDAD CON EL NUMERAL CATORCE.DOCE.DOS.UNO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN SUSCRITO CON LA EMPRESA TERMINAL AEROPORTUARIA DE GUAYAQUIL S. A. TAGSA**”, y para su vigencia ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal, en la Gaceta Tributaria Digital y en el dominio web institucional de la Municipalidad de Guayaquil.

Guayaquil, 22 de enero de 2026.



Aquiles Alvarez Henriques
ALCALDE DE GUAYAQUIL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Oficial Municipal, en la Gaceta Tributaria Digital y en el dominio web institucional de la Municipalidad de Guayaquil de la “**ORDENANZA QUE ESTABLECE EL AJUSTE POR INFLACIÓN DE LAS TARIFAS REGULADAS DE SERVICIOS AEROPORTUARIOS DEL AEROPUERTO INTERNACIONAL JOSÉ JOAQUÍN DE OLMEDO, DE CONFORMIDAD CON EL NUMERAL CATORCE.DOCE.DOS.UNO DEL CONTRATO DE CONCESIÓN SUSCRITO CON LA EMPRESA TERMINAL AEROPORTUARIA DE GUAYAQUIL S. A. TAGSA**”, el señor Aquiles Alvarez Henriques, Alcalde de Guayaquil, a los veintidós días del mes de enero del año 2026.- **LO CERTIFICO.-**

Guayaquil, 22 de enero de 2026.



Abg. David Norero Calvo
SECRETARIO DEL M. I.
CONCEJO MUNICIPAL DE GUAYAQUIL

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON SAN JACINTO DE BUENA FE**EXPOSICION DE MOTIVOS**

La Constitución de la República del Ecuador reconoce a los gobiernos autónomos descentralizados municipales autonomía política, administrativa y financiera, y les atribuye competencias exclusivas en materia de ordenamiento territorial, gestión del suelo, formación y administración de catastros inmobiliarios urbanos y rurales, así como la determinación y recaudación de tributos de su jurisdicción, entre ellos el impuesto a la propiedad urbana y rural, conforme a los principios de legalidad, generalidad, equidad, progresividad y suficiencia recaudatoria.

En este contexto, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece la obligación de los gobiernos municipales de actualizar los catastros y realizar la valoración de la propiedad urbana y rural de manera bianual, a fin de reflejar las condiciones reales del territorio, garantizar una adecuada administración tributaria y asegurar la correcta determinación del impuesto predial, como fuente fundamental de ingresos propios para el financiamiento de obras, servicios públicos y programas municipales.

La actualización catastral constituye un instrumento técnico esencial para la planificación territorial, la gestión del desarrollo urbano y rural, y la toma de decisiones públicas basadas en información objetiva, actualizada y confiable. Asimismo, permite fortalecer la seguridad jurídica sobre la propiedad, mejorar la equidad tributaria y optimizar la eficiencia en la gestión fiscal municipal, en concordancia con los principios constitucionales que rigen la administración pública.

Para el bienio 2026–2027, resulta necesario actualizar los avalúos de los predios urbanos y rurales del cantón, considerando criterios técnicos, normativos y metodológicos establecidos en la normativa nacional vigente, así como en la normativa técnica catastral aplicable, garantizando procesos transparentes, objetivos y respetuosos del debido proceso administrativo y tributario de los contribuyentes.

En atención a lo expuesto, y contando con el respaldo técnico institucional correspondiente, se presenta el presente proyecto de ordenanza, cuyo objeto es regular la formación y actualización de los catastros prediales urbanos y rurales, así como la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios para el bienio 2026–2027, en ejercicio legítimo de las competencias municipales y en beneficio del desarrollo ordenado, sostenible y equitativo del cantón San Jacinto de Buena Fe.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON BUENA FE**CONSIDERANDO**

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

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

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

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios

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

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

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

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

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

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

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

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

Que, 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, el COOTAD prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la

provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en los artículos 494 y 495 del COOTAD reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en esta Ordenanza.

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

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

Que, en aplicación al Art. 492 del COOTAD, 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 68 del Código Tributario le faculta al GAD Municipal a ejercer la determinación de la obligación tributaria

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a el GAD Municipal a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en esta Ordenanza.

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

EXPIDE

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

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 los predios urbanos y rurales para el bienio 2026-2027. El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del cantón determinadas de conformidad con la ley y la legislación cantonal.

Art. 2. ÁMBITO DE APLICACIÓN.- El ámbito de aplicación de la presente ordenanza, será para toda la Parroquia Rural de Patricia Pilar y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva Ley de Creación del cantón Buena Fe.

Art. 3. DEFINICIÓN DE CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 4. FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

a) 2. DOMINIO DE LA PROPIEDAD.- Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

Art. 5. JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador dada por el INEC.

LOCALIDAD	PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA
SAN JACINTO DE BUENA FE CABECERA CANTONAL	12	10	50
PARROQUIAS URBANAS			
SAN JACINTO DE BUENA FE	12	10	01
7 DE AGOSTO	12	10	02
11 DE OCTUBRE	12	10	03
PARROQUIA RURAL			
PATRICIA PILAR	12	10	51

La codificación de los predios está determinada de acuerdo al **Art.11** de la “**NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS**”. TITULO III - CATASTRO. CAPITULO I - COMPONENTES Y ELEMENTOS DEL CATASTRO. SECCION I - CLAVE CATASTRAL., expedida del Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, de fecha 29 de marzo del 2022.

Clave catastral. - Cada predio deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en la siguiente Tabla:

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales:

Componentes de la clave catastral	Propiedad Horizontal
-----------------------------------	----------------------

	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 6. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado de San Jacinto de Buena Fe.

Art. 7. SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 8. VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 9. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD, Código Tributario y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el período del bienio.

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

Art. 10. EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 11. LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.- 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. 12. IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 13. NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 14. RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Arts. 115 del Código Tributario y 207 del COA**, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 15. SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 16. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Dirección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previo al pago de la tasa correspondiente para su emisión, debiendo estar al día en el pago del impuesto predial de su propiedad.

Art. 17. INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 18. CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

Art. 19. IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 18. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 491 al 513 del COOTAD;

1. - El impuesto a los predios urbanos

2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 19. VALOR DE LA PROPIEDAD.-

a.-) Valor de terrenos.- 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 esta Ordenanza; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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.

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS

ZONA HOMOGÉNEA	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA		SERVICIOS MUNICIPALES		PROMEDIO TOTAL	No. MANZANAS
		ASAS	APP	ELECTRICIDAD	VIA ASFALTADAS	VIA LAS TRADAS	TEL. EF.	ACERAS Y BORDILLOS	ASEOCALLES	RECBASURA		
ZCM	COBERTURA	85	100	100	70	30	75	70	50	100	75,56	
	DEFICIT	15	0	0	30	70	25	30	50	0	24,44	
ZRI	COBERTURA	100	100	100	97	3	100	97	97	100	88,22	
	DEFICIT	0	0	0	3	97	0	3	3	0	11,78	
ZR2	COBERTURA	80	100	100	10	90	15	10	10	100	57,22	
	DEFICIT	20	0	0	90	10	85	90	90	0	42,78	
ZR3	COBERTURA	0	85	100	2	98	10	2	2	100	44,33	
	DEFICIT	100	15	0	98	2	90	98	98	0	55,67	
CIUDAD	COBERTURA	66,25	96,25	100	44,75	55,25	50	44,75	39,75	100		
	DEFICIT	33,75	3,75	0	55,25	44,75	50	55,25	60,25	0		

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

VALOR BASE DEL SUELO URBANO POR m2			
ZONA HOMOGÉNEA	ZONA GEOECONÓMICA	VALOR (\$) POR m2	
		MINIMO	MAXIMO
ZCM (ZONA COMERCIAL MIXTA)	A lo largo de la AV. 7 de Agosto, sectores: Pueblo Nuevo, Comuna Central, Nueva Unión, Coop. Santa Rosa, La Base y sectores según plano de zonificación	15,00	108,00
ZR1 (ZONA RESIDENCIAL 1)	Pueblo Nuevo, La base, Nueva Unión, Coop. Santa Rosa y Sectores según plano de zonificación	15,00	108,00

ZR2 (ZONA RESIDENCIAL 2)	Paraíso o Norte, Coop. 19 de Octubre, Las Vegas, Nueva Unión, El Paraíso, 10 de Agosto, 12 de Agosto, Ideal y sectores según plano de zonificación	15,00	78,00
ZR3 (ZONA RESIDENCIAL 3)	Nogales Izurieta, La Carolina, F. Jiménez, Ceibos, Las Margaritas, Alta Gracia, Lot. Lupita, Nueva Esperanza, Lot. Divino Niño, Trans. Buena Fe, Coop. Nueva Buena Fe, Lot. La Sonia, La Dolorosa, Loma de Guineo, El Rocio, Lot. Juana Mercedes, Miraflores, Los Rosales, San Jacinto, San Camilo, Santa Martha, Chiquito, Lot 22 de Junio, El Bosque, San Francisco Sur, Unión y Progreso, Bello Paraíso, Las Mercedes, Lot Bella Aurora y sectores según plano de zonificación.	15,00	78,00
PATRICIA PILAR	Zona Central: Sectores 1,2,3,4,5,6,7,8,9,10, Lot La Esperanza, Lot. Tawashenta 1 y 2, Lot. San Ignacio de Loyola, Lot. Divino Niño Jesus, Lot. Marilú	15,00	82,00
CENTRO POBLADOS	Los Angeles, Valdez, El Descanso, Fumisa, Alegría del Congo, La Reserva, Nueva Zulema, Las Piedras, Guayacanes, El Limón, Zaracay, Cuatro Mangas, Pasaje	15,00	

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deduciran los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, 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:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1. - GEOMETRICOS

1.1.-RELACION FRENTE/FONDO

Valor Minimo	Valor Maximo	Valor Base
-1,000	0,0909	0,9300
0,0910	0,1000	0,9400
0,1100	0,1111	0,9475
0,1112	0,1250	0,9950
0,1260	0,1429	0,9625
0,1430	0,1667	0,9700
0,1668	0,2000	0,9775
0,2100	0,2500	0,9850
0,2510	0,3333	0,9925
0,3334	99.999,0000	10,000

1.2.-FORMA

Descripción	Cod.	Coeficiente URB.
REGULAR	1	1,0000
REGULAR	2	0,7500

1.3.-FACTORES DE CORRECCIÓN DE ÁREA

Valor Mínimo	Valor Máximo	Valor Base	Valor Excelente
0,0000	50,9900	1,0000	0,0000
51,0000	250,0000	0,9900	0,0000
250,0100	500,0000	0,9800	0,0000
500,0100	1.000,0000	0,9700	0,0000
1.000,0100	2.500,0000	0,9600	0,0000
2.500,0100	5.000,0000	0,9500	0,0000
5.000,0100	200.000,0000	0,9400	0,0000

1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA

Descripción	Cod.	Coefficiente URB.
ESQUINERO	1	1,1000
INTERMEDIO	2	1,0000
EN CABECERA	3	1,2000
INTERIOR	4	0,5000
MANZANERO	5	1,3000

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO

SOBRE RASANTE	1	0,9300
A NIVEL	2	1,0000
BAJO RASANTE	3	0,7400

2.2.-TOPOGRAFIA

402	0	PLANO	1	1,0000
403	0	QUEBRADO	2	0,7500

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA

Descripción	Cod.	Coefficiente URB.
NOP TIENE (Agua, Luz, y Alcantarillado)	0	0,8800
TIENE 1 SERVICIOS DE TRES	1	0,9200
TIENE 2 DE SERVICIOS DE TRES	2	0,9600
TIENE 3 SERVICIOS DE TRES	3	1,0000

3.2.-VIAS

Descripción	Cod.	Coefficiente URB.
NO DEFINIDO	0	1,0000

TIERRA	1	0,8800
LASTRE	2	0,9200
ADOQUIN	4	1,0000
ASFALTO	5	1,0000

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS (ACERAS, BORDILLOS, TELEFONO, RECOLECCION DE BASURA, ASEO DE CALLES)

Descripción	Cod.	Coeficiente URB.
OTROS (NO TIENE NINGUNO)	0	0,9300
TIENE 1 SERVICIO 5	1	0,9440
TIENE 2 SERVICIOS 5	2	0,9580
TIENE 3 SERVICIO 5	3	0,9720
TIENE 4 SERVICIO 5	4	0,9860
TIENE 5 SERVICIO 5	5	1,0000

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

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	PUERTAS	5144
COEF. FACTORES DE ESTRUCTURAS	6085	PANELADO	3,00
HORMIGON ARMADO	30,00	SIMPLE	2,00
METÁLICA	25,00	NO TIENE	-
MIXTA	25,00	NUMERO BAÑOS	6093
MADERA BLOQUE CRUZADO	10,00	NO TIENE	-
LADRILLO	10,00	1 BAÑO	0,50
PAREDES	51,41	2 BAÑOS	1,00
BLOQUE	5,00	MAS DE 2 BAÑOS	2,00
LADRILLO	3,00	PISO BAÑO	6086
CAÑA	0,50	NO TIENE	-
MADERA	1,00	CERAMICA COMÚN	1,00
NO TIENE	-	CERAMICA ESPECIAL	2,00

ENLUCIDOS	5146	MARMOL	3,00
TIENE	2,00	BAÑOS REV.MEDIA ALT	6147
NO TIENE	-	CERAMICA COMUN	2,00
REVESTIMIENTO ENLUCIDO	6146	CERAMICA ESPECIAL	3,00
PINTURA	3,00	NO TIENE	-
TEXTURADO	3,50	INS. SANIT.	5149
MADERA	3,50	BLANCO	0,50
CERAMICA	4,00	COLOR	1,00
NO TIENE	-	COCINA MEDIA ALT.	6149
PISOS	6087	CERAMICA COMUN	2,00
CEMENTO	1,00	CERAMICA ESPECIAL	3,00
MARMOL	8,00	COCINA ALT. TOTAL	6150
CERAMICA	4,00	CERAMICA COMUN	4,00
VINYL	3,00	CERAMICA ESPECIAL	5,00
PORCELANATO	6,00	MUEBLE	6092
MARMETON	5,00	NO TIENE	-
MADERA	6,00	BAJA	2,00
NO TIENE	-	ALTO	2,00
ENTECHADO	5142	AMBOS	4,00
NO TIENE	-	TUMB. FALSO	5147
LOSA	10,00	TIENE	3,00
TEJA	8,00	NO TIENE	-
ASBESTO-CEMENTO	5,00	FACHADA	5138
ZINC	2,00	ORNAMENTAL	4,00
GALVALUMEN	4,00	SENCILLA	2,00
VENTANAS	5145	CERAMICA	0,50

ALUMINIO	4,00		VIDRIO COLOR	0,50
HIERRO	2,00		VARIOS NIVELES	1,00
MADERA	1,00		PATIO MATERIAL	6144
NO TIENE	-		HORMIGON	15,00
PROTECCIÓN	6091		ADOQUINADO	15,00
TIENE	1,00		TIERRA	-
NO TIENE	-		BALDOSA	16,00

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

NUMERO DE DESDE	AÑOS HASTA	HORMIGON	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMUN	BLOQUE	BAHAREQUE	ADOBE	CAÑA	OTROS
0	2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3	4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	0,93	0,95
5	6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88	0,87	0,92
7	8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86	0,85	0,89
9	10	0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83	0,82	0,86
11	12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78	0,77	0,83
13	14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74	0,73	0,80
15	16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69	0,68	0,77
17	18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65	0,64	0,74
19	20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61	0,60	0,71
21	22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58	0,57	0,68
23	24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54	0,53	0,65
25	26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52	0,51	0,63
27	28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49	0,48	0,61
29	30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44	0,43	0,59
31	32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39	0,38	0,56
33	34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37	0,36	0,53
35	36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35	0,34	0,51
37	38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34	0,33	0,49
39	40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33	0,33	0,47
41	42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32	0,31	0,45
43	44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31	0,30	0,43
45	46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30	0,29	0,42
47	48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29	0,28	0,40

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor m2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

Factor Estado Conservacion			6000
Valor mínimo	Valor máximo	Valor base	Excedente
-	2,000	0,840	0,000
3,000	4,000	0,840	0,000
5,000	6,000	0,810	0,000
7,000	8,000	0,780	0,000
9,000	10,000	0,750	0,000
11,000	12,000	0,720	0,000
13,000	14,000	0,700	0,000
15,000	16,000	0,670	0,000
17,000	18,000	0,650	0,000
19,000	20,000	0,630	0,000
21,000	22,000	0,610	0,000
23,000	24,000	0,590	0,000
25,000	26,000	0,570	0,000

Factor Estado Conservación			6000
Valor mínimo	Valor máximo	Valor base	Excedente
27,000	28,000	0,550	0,000
29,000	30,000	0,530	0,000
31,000	32,000	0,510	0,000
33,000	34,000	0,500	0,000
35,000	36,000	0,480	0,000
37,000	38,000	0,470	0,000
39,000	40,000	0,450	0,000
41,000	42,000	0,440	0,000
43,000	44,000	0,430	0,000
45,000	46,000	0,420	0,000
47,000	48,000	0,400	0,000
49,000	50,000	0,390	0,000
51,000	52,000	0,380	0,000
53,000	54,000	0,370	0,000
55,000	56,000	0,360	0,000
57,000	58,000	0,350	0,000
59,000	60,000	0,340	0,000
61,000	64,000	0,340	0,000
65,000	66,000	0,330	0,000
69,000	72,000	0,320	0,000
73,000	76,000	0,310	0,000
77,000	80,000	0,310	0,000
81,000	84,000	0,300	0,000
85,000	86,000	0,300	0,000
89,000	99.999,000	0,290	0,000

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Art. 22. DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el COOTAD.

Art. 23. DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.5 o/oo (UNO PUNTO CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 24. 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 Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad

Art. 25. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá el GAD Municipal mediante ordenanza.

Art. 26. RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se sujetará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

Art. 27. LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 28. NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 29. EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 30. OBJETO DEL IMPUESTO.- Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 31. IMPUESTOS QUE GRAVANA LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural

Art. 32. EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 33. VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra(6,000 USD/ha como precio base), los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

Descripción
SECTOR 4.1 (1)
SECTOR 4.2 (2)
SECTOR 5.1 (3)
SECTOR 5.11 (4)
SECTOR 5.2 (5)
SECTOR 6.3 (6)
SECTOR 7.3 (7)
SECTOR 7.4 (8)

Se considera la apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre lo cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos.

PRECIOS POR SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

Descripción	Cod.	Coefficiente
SECTOR 4.1 (1)	1	6.000,0000
SECTOR 4.2 (2)	2	3.750,0000
SECTOR 5.1 (3)	3	2.500,0000
SECTOR 5.11 (4)	4	2.125,0000
SECTOR 5.2 (5)	5	1.750,0000
SECTOR 6.3 (6)	6	1.200,0000
SECTOR 7.3 (7)	7	600,0000
SECTOR 7.4 (8)	8	200,0000

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural** el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, **Calidad del Suelo**, tipos de riesgos, erosión, drenaje. **Servicios básicos; electricidad**, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en los siguientes cuadros:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-**1.- GEOMÉTRICOS:****1.1. FORMA DEL PREDIO**

Descripción	Cod.	Coeficiente	Coeficiente
REGULAR	1	1,0000	1,0000
IRREGULAR	2	0,9900	0,9900
MUY IRREGULAR	3	0,9800	0,9800

1.2. POBLACIONES CERCANA

Descripción	Cod.	Coeficiente	Coeficiente
CAPITAL PROVINCIAL	1	1,0000	1,0000
CABECERA CANTONAL	2	0,9870	0,9870
CABECERA PARROQUIAL	3	0,9760	0,9760
ASENTAMIENTOS URBANOS	4	0,9600	0,9600

1.3. SUPERFICIE

AREA_MIN	AREA_MAX	VALOR_BASE
0.0001	0.0500	1
0.0501	0.1000	2
0.1001	0.1500	3
0.1501	0.2000	4
0.2001	0.2500	5
0.2501	0.5000	6
0.5001	10.000	7
10.001	50.000	8
50.001	100.000	9
100.001	200.000	10
200.001	500.000	11
500.001	1.000.000	12
1.000.001	5.000.000	13
de 500.0001	9999999	14

2.- TOPOGRÁFICOS

Descripción	Cod.	Coeficiente	Coeficiente
A NIVEL PLANA	1	1,0000	1,0000
PENDIENTE LEVE	2	0,9850	0,9850
PENDIENTE MEDIA	3	0,9700	0,9700
PENDIENTE FUERTE	4	0,9600	0,9600

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

Descripción	Cod.	Coeficiente	Coeficiente
PERMANENTE	1	1,0000	1,0000
PARCIAL	2	0,9870	0,9870
OCACIONAL	3	0,9730	0,9730
NO TIENE	4	0,9600	0,9600

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

Descripción	Cod.	Coeficiente	Coeficiente
PRIMER ORDEN	1	1,0000	1,0000
SEGUNDO ORDEN	2	0,9870	0,9870
TERCER ORDEN	3	0,9750	0,9750
HERRADURA	4	0,9420	0,9420
FLUVIAL	5	0,9530	0,9530
LÍNEA FÉRREA	6	0,9640	0,9640
NO TIENE	7	0,9300	0,9300

5.- CALIDAD DEL SUELO**5.1.- TIPO DE RIESGOS**

Descripción	Cod.	Coeficiente	Coeficiente
DESLAVES	1	0,7000	0,7000
HUNDIMIENTOS	2	0,7000	0,7000
VOLCANICO	3	0,7000	0,7000
CONTAMINACIÓN	4	0,7000	0,7000
HELADAS	5	0,7000	0,7000
INUNDACIÓN	6	0,7000	0,7000
VIENTOS	7	0,7000	0,7000
NINGUNA	8	1,0000	1,0000

5.2.- EROSIÓN

Descripción	Cod.	Coeficiente	Coeficiente
LEVE	1	0,9850	0,9850
MODERADA	2	0,9700	0,9700
SEVERA	3	0,9600	0,9600

5.3.- DRENAJE

Descripción	Cod.	Coeficiente	Coeficiente
EXCESIVO	1	0,9600	0,9600
MODERADO	2	0,9800	0,9800
MAL DRENADO	3	0,9600	0,9600
BIEN DRENADO	4	1,0000	1,0000

6.- SERVICIOS BÁSICOS

Descripción	Cod.	Coeficiente	Coeficiente
0 INDICADORE	0	0,9420	0,8800
1 INDICADORES	1	0,9530	0,9200
2 INDICADORES	2	0,9650	0,9860
3 INDICADORES	3	0,9770	1,0000
4 INDICADORES	4	0,9890	0,9860
5 INDICADORES	5	1,0000	1,0000

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor Hectárea de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie así:

Valoración individual del terreno

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

Fa = CoGeo x CoT x CoAR x CoAVC x CoCS x CoSB Donde:

VI= VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S= SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

CoGeo = COEFICIENTES GEOMÉTRICOS

CoT = COEFICIENTE DE TOPOGRAFIA

CoAR = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

CoAVC = COEFICIENTE DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN CoCS =

COEFICIENTE DE CALIDAD DEL SUELO

CoSB = COEFICIENTE 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.

Art.34. DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 3 o/oo (3 por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 35. PREDIOS Y BIENES EXENTOS.- Están Exentas del pago del impuesto predial rural las propiedades y elementos que se describen en el Art. 520 del COOTAD.

Art.36. FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.- El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Art. 37. TASA POR MANTENIMIENTO CATASTRAL.- Con el fin de mantener el registro catastral actualizado y por los gastos que esto incurriere, se implementará una tasa adicional de \$2,00 (DOS DÓLARES 0/00) por cada predio sea urbano o rural.

Art. 38. VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web del GAD Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 39. DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA.-La presente ordenanza entrará en vigencia luego de ser aprobada por el órgano legislativo en segunda y definitiva instancia y debidamente sancionada por el ejecutivo municipal; sin perjuicio de su publicación en los medios previstos en el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- Publíquese la presente ordenanza en la Gaceta Oficial, en el dominio web de la institución, y en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Buena Fe, a los ocho días del mes de enero del año dos mil veintiseis.



Ab. Diana Anchundia Yépez Mgtr.
ALCALDESA DEL CANTÓN BUENA FE



Ab. Alfonso Bone Sacoto
SECRETARIO DEL CONCEJO

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Jacinto de Buena Fe, en sesiones ordinarias de fecha treinta y uno de diciembre del año dos mil veinticinco, y ocho de enero del año dos mil veintiseis, en primero y segundo debate, respectivamente. Lo certifico.-San Jacinto de Buena Fe, a los ocho días del mes de enero, del año dos mil veintiseis.



Ab. Alfonso Bone Sacoto
SECRETARIO DEL CONCEJO

SANCIÓN: De conformidad con los arts. 322 y 324 del COOTAD, SANCIONO la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**, y ordenó su **PROMULGACIÓN** en la Gaceta Oficial, en el portal **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN JACINTO DE**

BUENA FE. www.buenafe.gob.ec, y en el Registro Oficial a los ocho días del mes de enero del año dos mil veintiséis.



Ab. Diana Anchundia Yépez, Mgtr.
ALCALDESA DEL CANTON BUENA FE

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en la Gaceta Oficial y en el portal www.buenafe.gob.ec y en el Registro Oficial, la presente **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027**, la señora Abg. Diana Anchundia Yépez, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Buena Fe, a los ocho días del mes de enero del año dos mil veintiséis. Lo certifico.-



Ab. Alfonso Bone Sacoto
SECRETARIO DEL CONCEJO



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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

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

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