

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Pujilí: Que regula la formación del catastro predial urbano; la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2026 - 2027** 2
- **Cantón Valencia: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2026 - 2027** 46

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ****ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL
URBANO; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL
IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 - 2027 DEL
GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La Constitución de la República del Ecuador establece en el numeral 9 del artículo 264 que los Gobiernos Municipales tendrán la competencia exclusiva de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales. En concordancia con lo expuesto, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados de forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales.

Con lo expuesto, es preciso señalar que dichos predios urbanos y rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el Código mencionado en líneas anteriores, por lo que, el Concejo Municipal del Cantón Pujilí, deberá aprobar 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.

La Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo señala en su artículo 100 que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Al efecto, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, en su calidad de órgano rector, emitió mediante Acuerdo Ministerial No. 029, publicado en el Registro Oficial No. 853 de 3 de octubre de 2016, las Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos y Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastro, las cuales deben ser implementadas por todos los GADs municipales o metropolitanos para la formación y actualización de los catastros y la valoración de los bienes inmuebles de acuerdo a su jurisdicción.

En este sentido, es preciso señalar que con el fin de acatar lo establecido en la sección segunda del Capítulo III del Título IX del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, los cuales establecen que el Concejo aprobará mediante Ordenanza el Plano del Valor de la Tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno, así como los factores para la valoración de las edificaciones, se requiere entonces que, el Concejo Municipal, conforme a sus facultades, apruebe los factores del valor de la propiedad, conforme las regulaciones legales, los cuales permitirán establecer la determinación de impuestos y otros efectos tributarios y no tributarios.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

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

Que, el artículo 270 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 artículo 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al tratar sobre la facultad normativa, dice: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los...concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial";

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

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “Actualización de los impuestos. - Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”;

Que, el artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Que, el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dice: Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25‰) y un máximo del cinco por mil (5‰) que será fijado mediante ordenanza por cada Concejo Municipal.

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

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

En uso de la facultad legislativa prevista en el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, Art. 7 y Art. 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 - 2027 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ.

CAPÍTULO I

Del Objeto, ámbito, principios y definiciones

Art. 1 Objeto.- *La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados en la zona urbana y el centro urbano de las parroquias del cantón Pujilí, establecida en la ordenanza correspondiente".*

Art. 2.- Ámbito. - La presente Ordenanza establece la actualización general del catastro y de la valoración de la propiedad urbana del Cantón Pujilí, para el bienio 2026-2027.

Art. 3.- Principios. - Los impuestos prediales urbanos que regirán para el Bienio 2026-2027, se regirán por los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 4.- Definiciones: CLASES DE BIENES. – Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza, se utilizarán las siguientes definiciones constantes en este artículo:

- a) **Bienes Nacionales.** - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.
- b) **Bienes de los gobiernos autónomos descentralizados.** - Son aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes de dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.
- c) **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.
- d) **Formación del catastro.**- El Sistema Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.
- e) **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.

- f) **JURISDICCIÓN TERRITORIAL.** - Comprende dos momentos de intervención:

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

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

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

- g) **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, 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.- Identificación Legal del predio
- 04.- Servicios
- 05.- Instalaciones Especiales del lote
- 06.- Destino económico del lote
- 07.- Características Constructivas

- 08.- Observaciones
- 09.- Responsabilidad
- 10.- Gráficos

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

- h) **Catastros y Registro de la Propiedad.** - El GAD Municipal del Cantón Pujilí 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 a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, 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.

CAPÍTULO II DEL PROCEDIMIENTO

Art. 5.- Procedimiento. - 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, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 6.- 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. 7.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los **Art. 115 del Código Tributario y 383 y 392 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN** 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 la máxima autoridad del Gobierno Municipal, 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.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 8.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. -

Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Art. 9.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - No existe convenio de recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón.

Art. 10.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base del catastro urbano 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 CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación

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

Art. 14.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina 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 los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 15.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 16.- Objeto del impuesto. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 17.- Sujeto activo. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GADMIC del Cantón Pujilí.

Art. 18.-. Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza.

Art. 19.- Impuestos que gravan a los predios urbanos. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN.

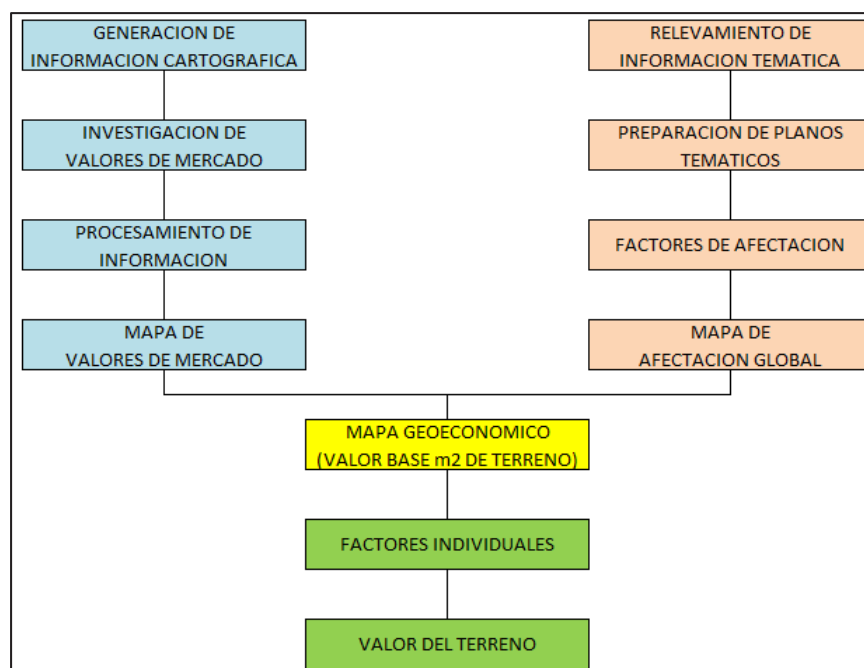
1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
- 3.- Impuesto a los inmuebles no edificados;

Art. 20. –Valor de la propiedad urbana. –

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 servidos instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Organigrama del proceso de valoración del suelo:



Los criterios utilizados se basan en:

- Los valores de mercado no pueden ser menores a los cobrados actualmente.
- No puede haber una fluctuación de valores en una misma zona.
- La metodología debe permitir realizar correcciones en base a pruebas del sistema y sus resultados.

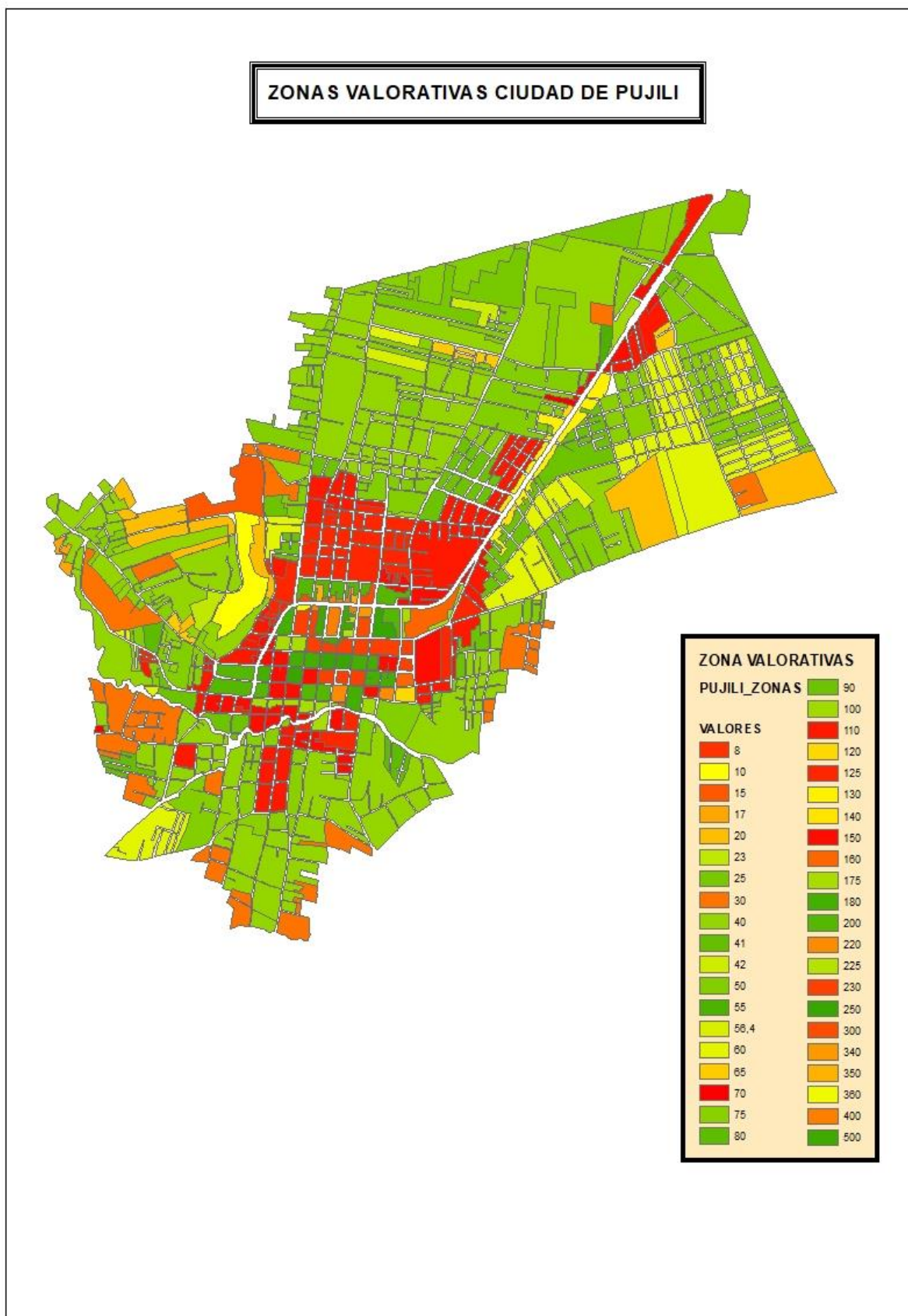
Aplicando estos criterios se han obtenido los diferentes mapas del valor de mercado:

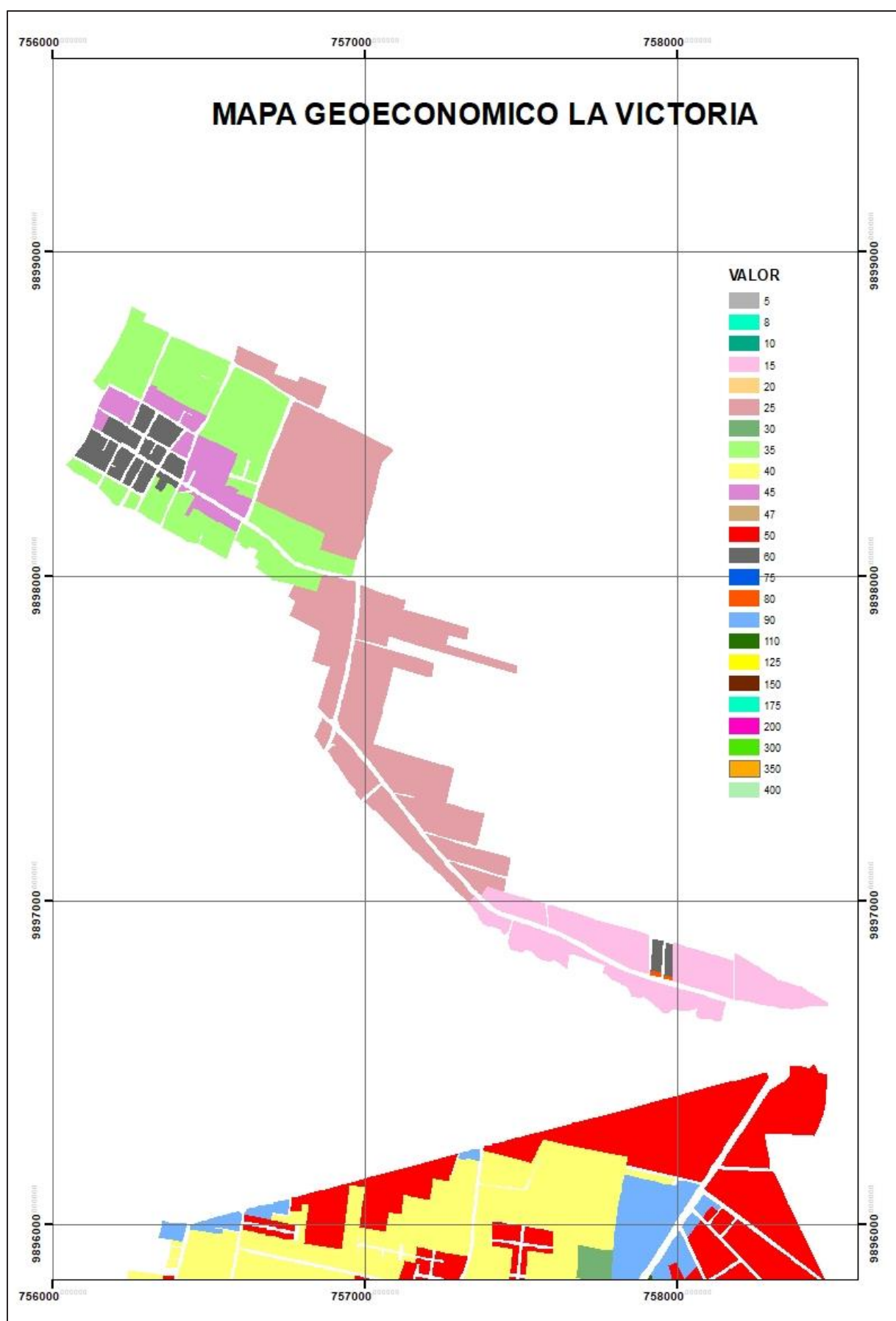
VARIABLES DE AFECTACIÓN

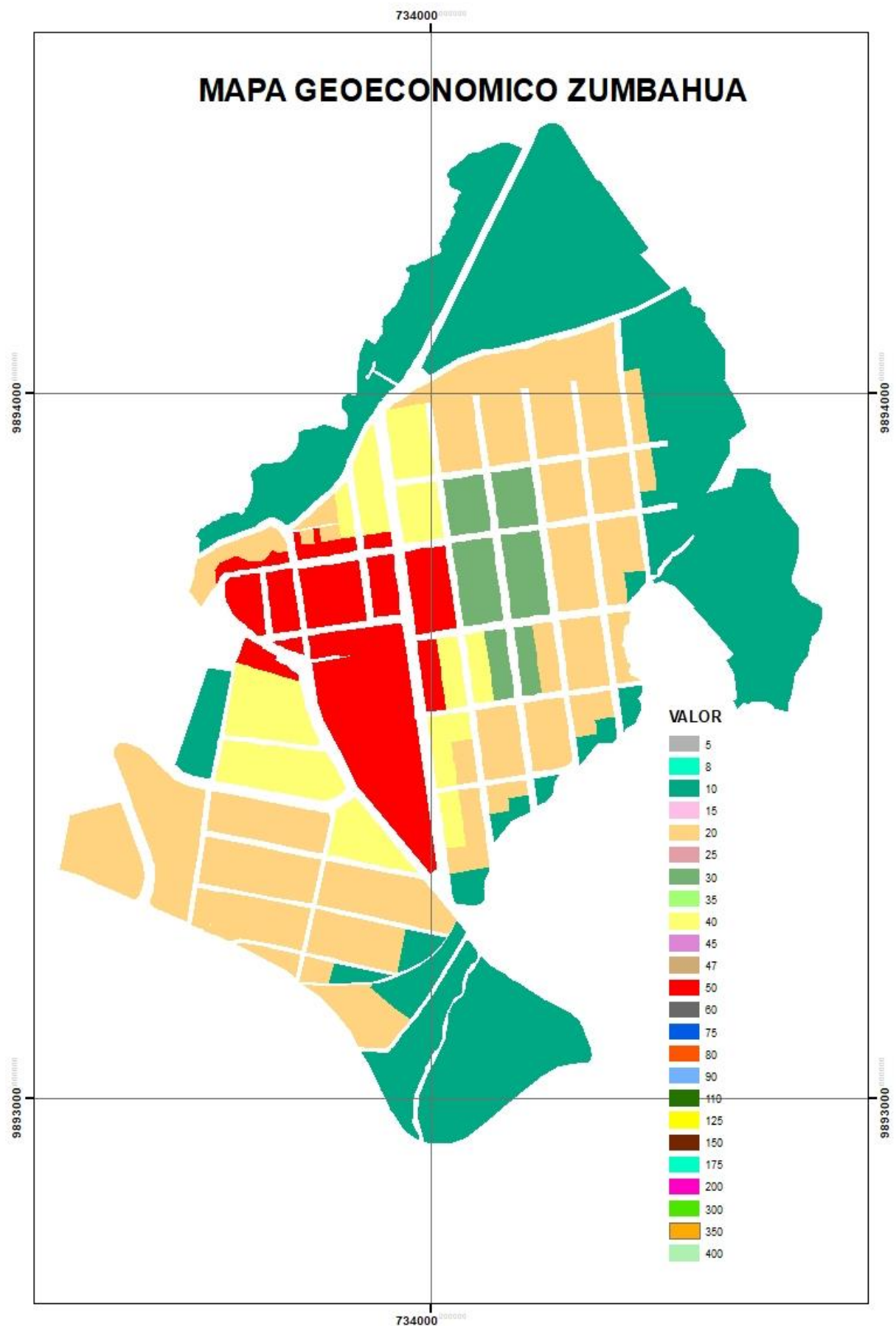
Las variables de afectación se han agrupado en globales he individuales:

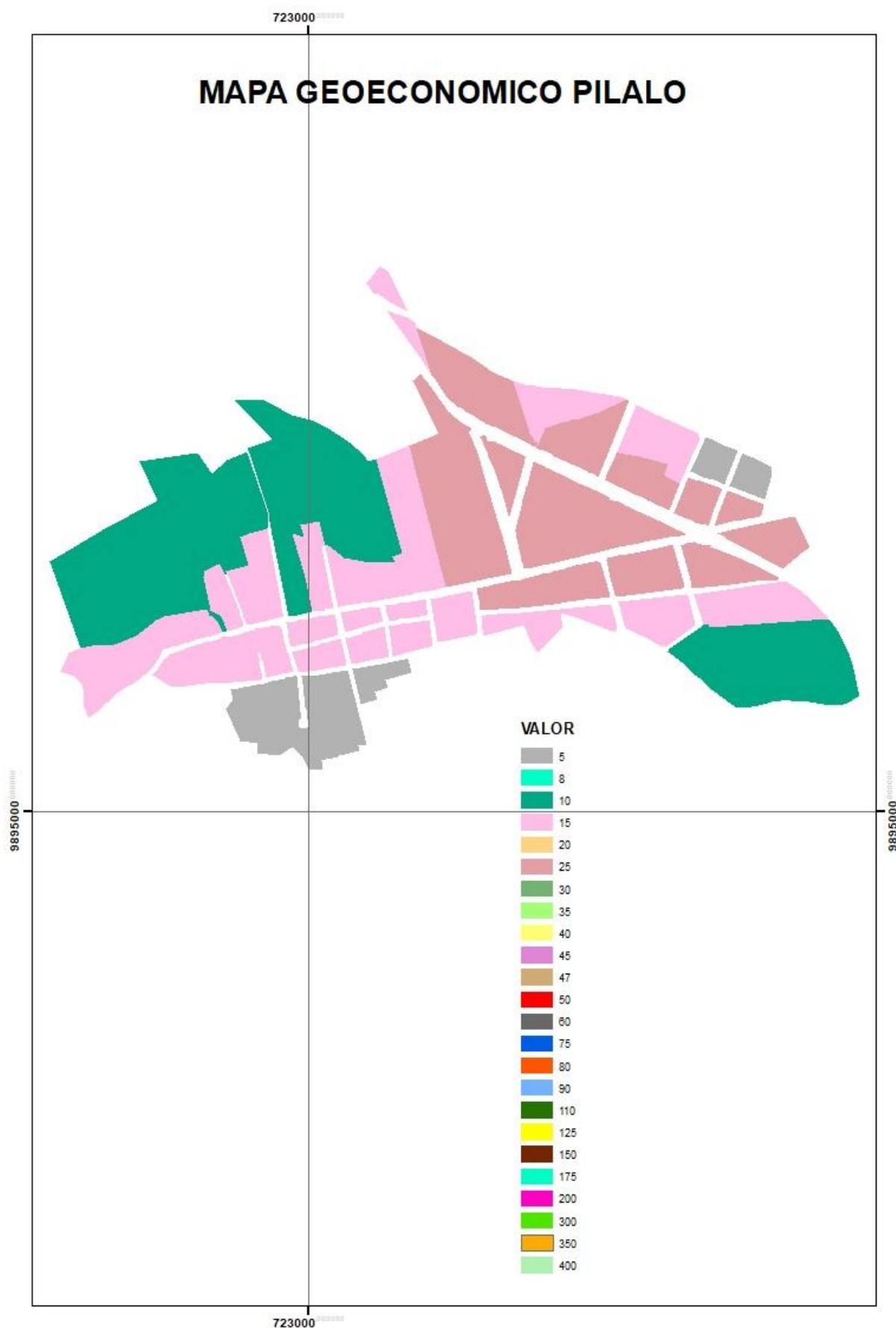
No. T	FACTOR	TIPO	GRADO	PESO (%)
1	Tamaño	INDIVIDUAL	1	Sin restricción
2	Riesgos (F global)	GLOBAL	1	
2	Afección (F global)	GLOBAL	1	
4	Servicio de Agua (F. global)	GLOBAL	2	30%
5	Servicio de Alcantarillado (F. global)	GLOBAL	2	
6	Servicio de Energía Eléctrica (F. global))	GLOBAL	2	
7	Tipo de Acceso al Lote (Vía) (F. global)	GLOBAL	2	
8	Grado de Desarrollo Urbanística (F. global)	GLOBAL	2	
11	Topografía (F. global)	GLOBAL	3	20%
12	Relieve (F. global)	GLOBAL	3	
13	Tipo de Suelo (F. global)	GLOBAL	3	
14	Localización en la Manzana	INDIVIDUAL	3	
16	Alumbrado Público (F. global)	GLOBAL	4	10%
17	Forma del Lote	INDIVIDUAL	4	
18	Relaciones Frente-Fondo	INDIVIDUAL	4	
19	Recolección de Basura (F. global)	GLOBAL	5	3%
20	Transporte Público (F. global)	GLOBAL	5	

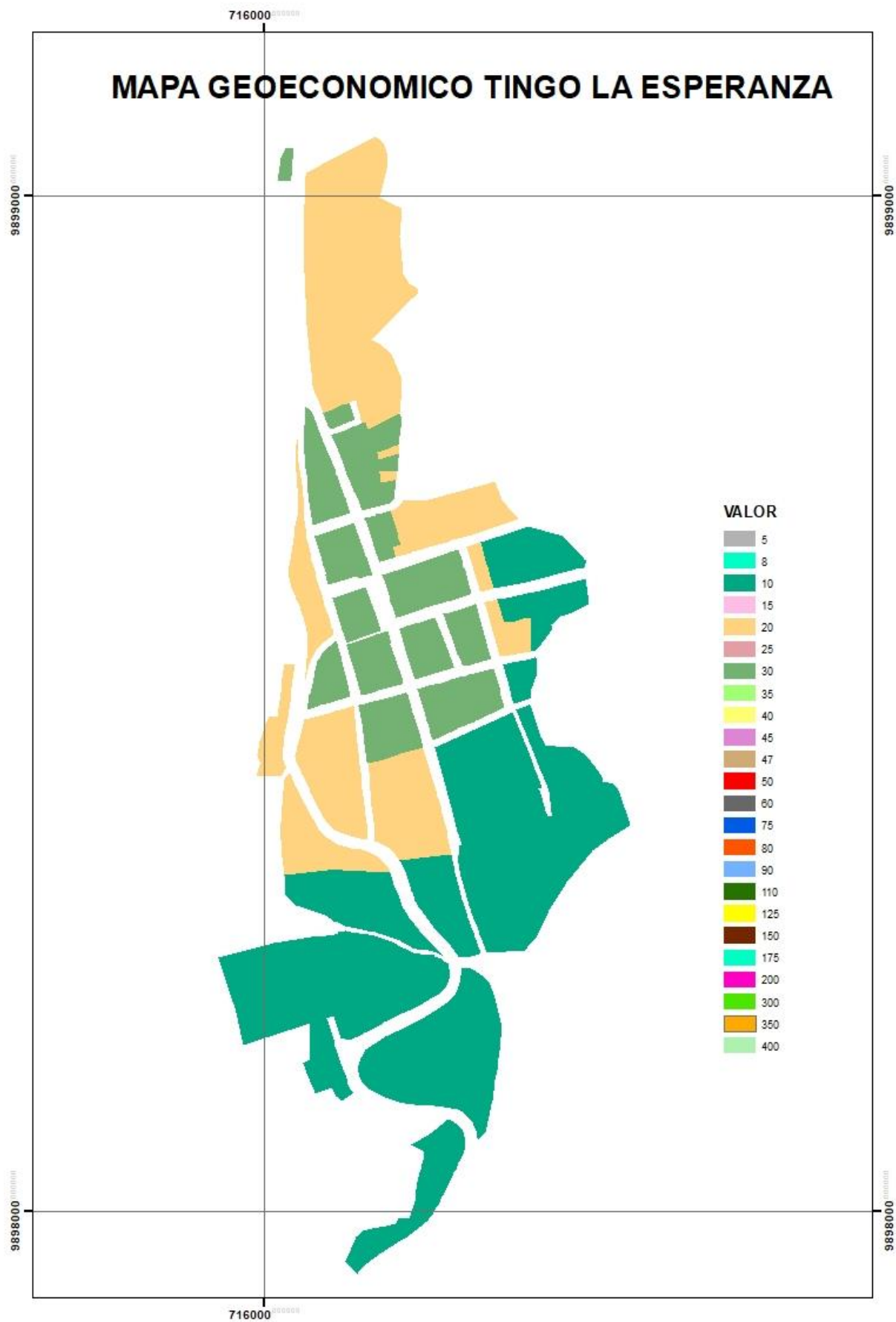
MAPA GEOECONÓMICO. - Producto del cruce del mapa de Mercado con el mapa de Afectación Global:

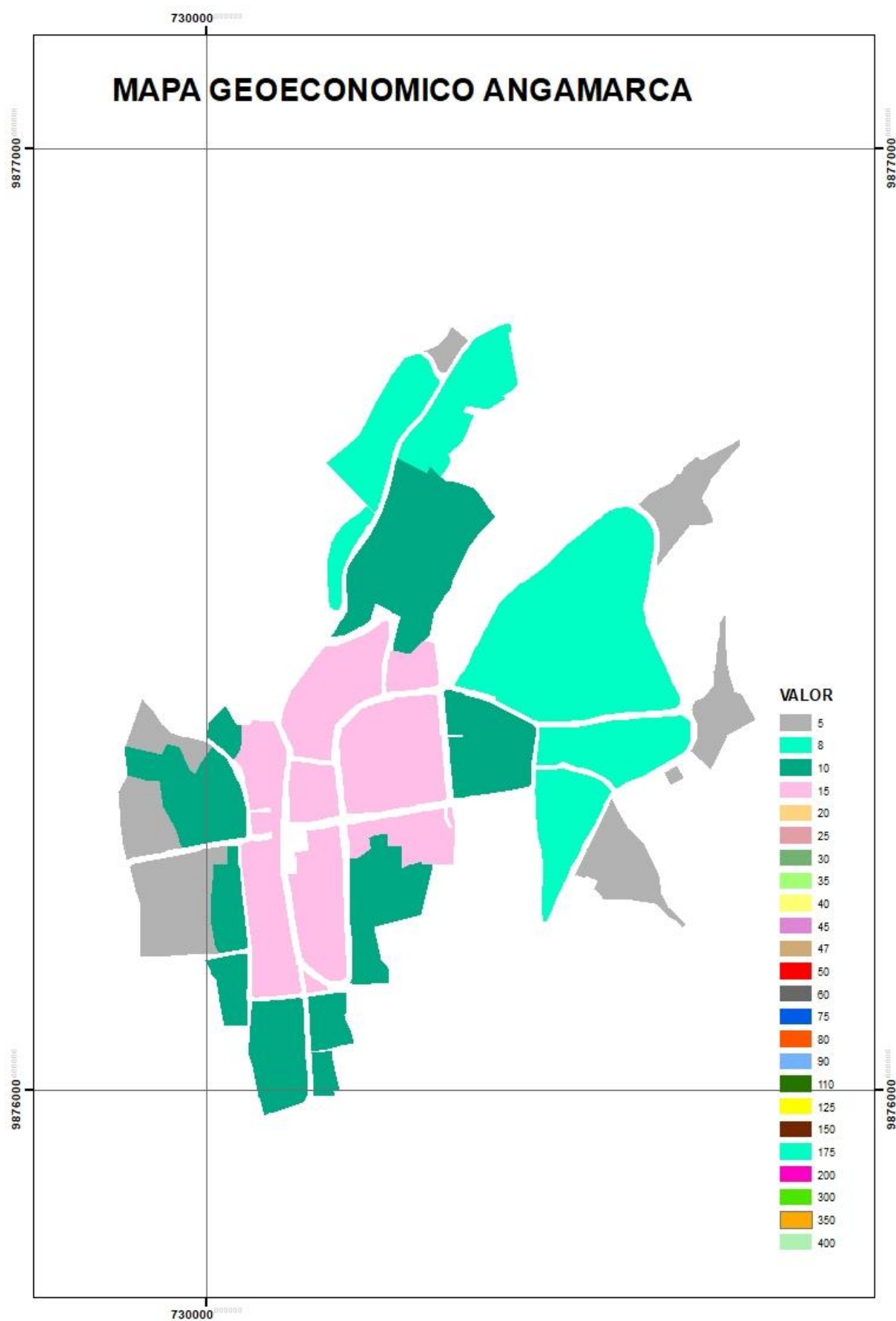


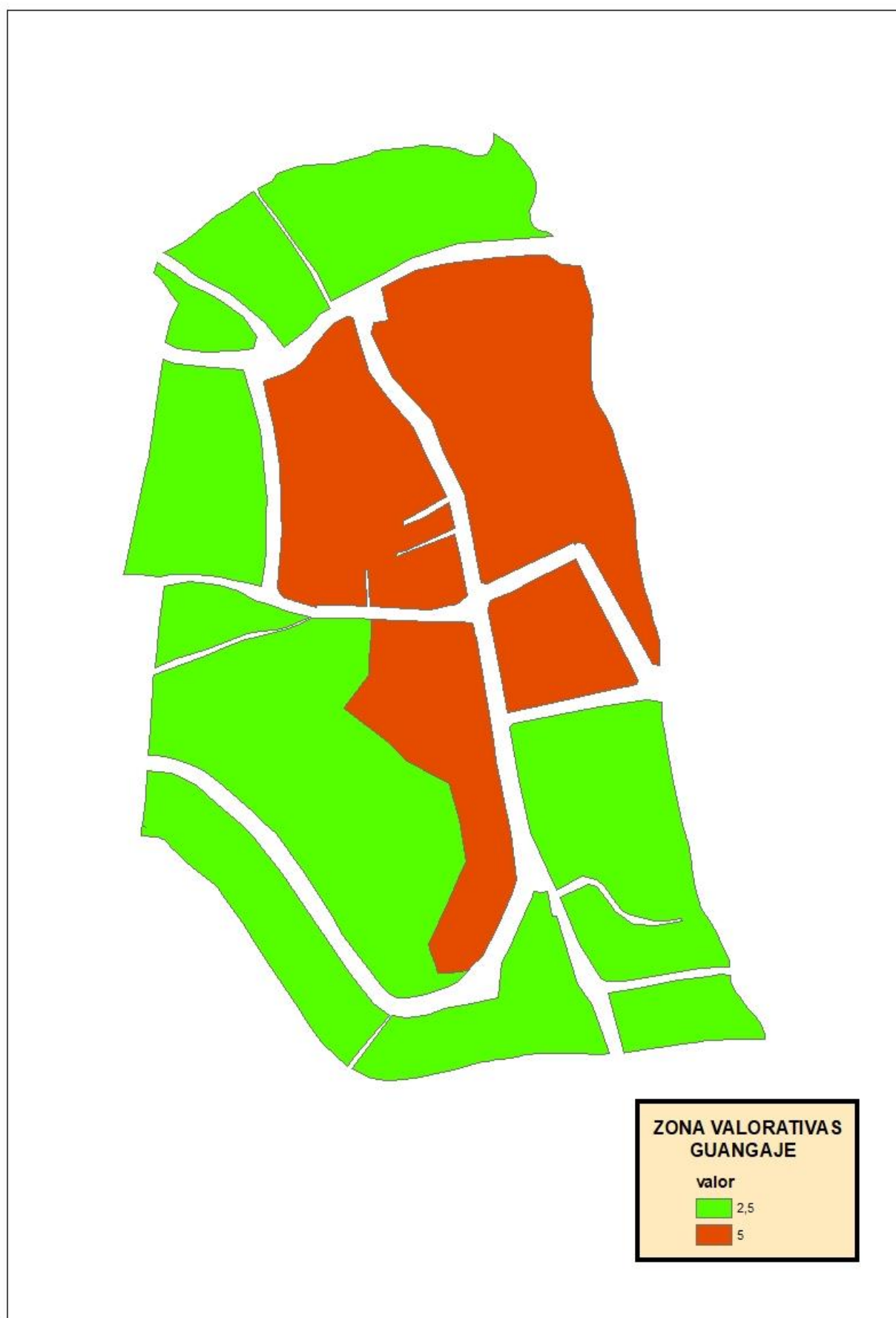












AVALÚO TOTAL DEL TERRENO. -

Para determinar el valor individual de cada predio, se considera como el valor inicial el que consta en el plano GEOECONÓMICO, al cual finalmente se le aplicaran las características individuales de cada predio.

Avaluó Total Terreno = Valor Geoeconómico * Factores Individuales

FACTORES DE MODIFICACIÓN INDIVIDUAL

FAC. No.	FACTOR	GRADO
F1	Tamaño	TABLA
F2	Factor Frente	TABLA
F3	Factor Fondo	TABLA
F4	Localización en la Manzana	TABLA (SHP)

[(F1)] = Coeficiente de modificación características propias del terreno por el Área.

Código	Nombre	Factor
1	0 500	1.00
2	500.01 1000	0.90
3	1000.01 1500	0.80
3	1500.01 2000	0.70
4	2000.01 2700	0.65
5	2700.01 4000	0.60
6	4000.01 10000	0.50
7	10000.01 200000	0.40
8	20000.01 9999999	0.35

El dato del Área sale del software (SINAT)

[(F2)] = Coeficiente de modificación características propias del terreno por el Frente.

CÓDIGO	FRENTE	FACTOR
1	< 5.00 m.	0.95
2	> 5.01 m. < 20.00 m.	1.00
3	> 20.01 m.	1.05

El dato del Área sale del software (SINAT)

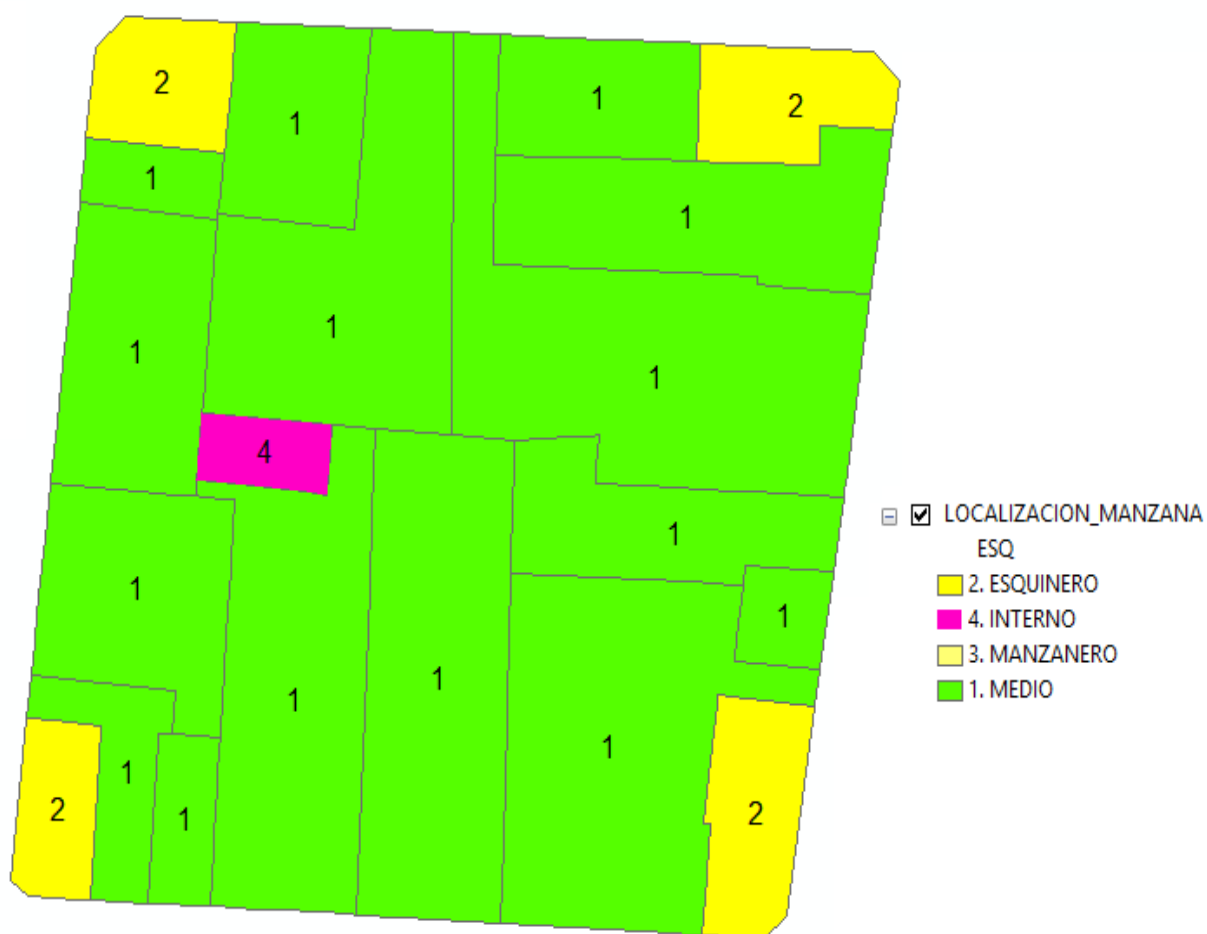
[(F3)] = Coeficientes de modificación características propias del terreno por el Fondo

CÓDIGO	FONDO	FACTOR
1	< 10.00 m.	0.95
2	> 10.01 m. < 40.00 m.	1.00
3	> 40.01 m.	0.95

El dato del fondo sale del software (SINAT)

[(F4)] = Coeficientes de modificación por localización del lote en la manzana.

Código	Nombre	Factor
4	Manzanero	0.95
2	Esquinero	1.05
1	Intermedio	1.00
4	Interior	0.80



VALOR DE EDIFICACIONES

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura: columna, pared, entrepiso y cubierta; tipo de acabados de la construcción (depreciación), estado de conservación y etapa constructiva.

I. Construcciones Cubiertas. - Son aquellas que suministran protección contra todos los agentes externos está formada por materiales de resistencia a las variaciones térmicas y agentes de la atmosfera. Se determina dentro de una tipología o categoría de la construcción: hormigón armado, metálico, muro portante (adobe/tapial), madera, entre otros.

II. Adicionales Constructivos. - Son aquellas unidades que complementan a la unidad constructiva principal, como: cerramientos, muros, gradas, entre otros.

Sección I Construcciones Cubiertas

Valores Unitarios por m2 de Construcción por Tipologías/Categorías y Factores de Corrección del Valor

1. La construcción cubierta, se valora a través del Método de Costo de Reposición como lo determina el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización-COOTAD, es decir considerando el valor de la construcción nueva depreciada de manera proporcional a la edad/vida útil y su estado de conservación.

CREACIÓN TIPOLOGÍAS

Es la combinación entre los componentes constructivos de las unidades constructivas:

CONSTRUCCIONES 1 - 3 PISOS (T1)

COLUMNA	PARED	CUBIERTA	ENTREPISO
H	H	H	H
L	L	P	

M	M	M	M
N	N	N	N

H : HORMIGÓN ARMADO
 ACERO (HIERRO CERCHA, METÁLICA)
 MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)
 L: OTRO
 M: MADERA CON TRATAMIENTO PERIÓDICO
 CAÑA
 NO TIENE

COLUMNA	PARED	CUBIERTA	ENTREPISO	TIPOLOGÍA	VALOR
H	H	H	H	T1HHHH	188.89
H	H	H	M	T1HHHM	175.86
H	H	H	N	T1HHHN	132.22
H	H	P	H	T1HHPH	165.19
H	H	P	M	T1HHPM	152.17
H	H	P	N	T1HHPN	108.52
H	H	M	H	T1HHMH	180.21
H	H	M	M	T1HHMM	167.18
H	H	M	N	T1HHMN	123.54
H	H	N	H	T1HHNH	151.11
H	H	N	M	T1HHNM	138.09
H	H	N	N	T1HHNN	94.44
H	L	H	H	T1HLHH	178.56
H	L	H	M	T1HLHM	165.54
H	L	H	N	T1HLHN	121.90
H	L	P	H	T1HLPH	154.86
H	L	P	M	T1HLPM	141.84

H	L	P	N	T1HLPN	98.20
H	L	M	H	T1HLMH	169.88
H	L	M	M	T1HLMM	156.86
H	L	M	N	T1HLMN	113.22
H	L	N	H	T1HLNH	140.79
H	L	N	M	T1HLNM	127.76
H	L	N	N	T1HLNN	84.12
H	M	H	H	T1HMHH	180.21
H	M	H	M	T1HMHM	167.18
H	M	H	N	T1HMHN	123.54
H	M	P	H	T1HMPH	156.51
H	M	P	M	T1HMPM	143.48
H	M	P	N	T1HMPN	99.84
H	M	M	H	T1HMMH	171.52
H	M	M	M	T1HMMM	158.50
H	M	M	N	T1HMMN	114.86
H	M	N	H	T1HMMH	142.43
H	M	N	M	T1HMMN	129.41
H	M	N	N	T1HMMN	85.76
H	N	H	H	T1HNHH	151.11
H	N	H	M	T1HNHM	138.09
H	N	H	N	T1HNHN	94.44
H	N	P	H	T1HNPH	127.41
H	N	P	M	T1HNPM	114.39
H	N	P	N	T1HNPN	70.74
H	N	M	H	T1HNMH	142.43

H	N	M	M	T1HNMM	129.41
H	N	M	N	T1HNMN	85.76
H	N	N	H	T1HNNH	113.33
H	N	N	M	T1HNNM	100.31
L	L	H	H	T1LLHH	163.08
L	L	H	M	T1LLHM	150.05
L	L	H	N	T1LLHN	106.41
L	L	P	H	T1LLPH	139.38
L	L	P	M	T1LLPM	126.36
L	L	P	N	T1LLPN	82.71
L	L	M	H	T1LLMH	154.39
L	L	M	M	T1LLMM	141.37
L	L	M	N	T1LLMN	97.73
L	L	N	H	T1LLNH	125.30
L	L	N	M	T1LLNM	112.28
L	L	N	N	T1LLNN	68.63
M	L	H	H	T1MLHH	165.54
M	L	H	M	T1MLHM	152.52
M	L	H	N	T1MLHN	108.87
M	L	P	H	T1MLPH	141.84
M	L	P	M	T1MLPM	128.82
M	L	P	N	T1MLPN	85.18
M	L	M	H	T1MLMH	156.86
M	L	M	M	T1MLMM	143.84
M	L	M	N	T1MLMN	100.19
M	L	N	H	T1MLNH	127.76

M	L	N	M	T1MLNM	114.74
M	L	N	N	T1MLNN	71.10
M	M	P	H	T1MMPH	143.48
M	M	P	M	T1MMPM	130.46
M	M	P	N	T1MMPN	86.82
M	M	M	H	T1MMMh	158.50
M	M	M	M	T1MMMM	145.48
M	M	M	N	T1MMMh	101.83
M	M	N	H	T1MMNH	129.41
M	M	N	M	T1MMNM	116.38
M	M	N	N	T1MMNN	72.74
M	N	H	H	T1MNHH	138.09
M	N	H	M	T1MNHM	125.06
M	N	H	N	T1MNHh	81.42
M	N	P	H	T1MNPH	114.39
M	N	P	M	T1MNPM	101.37
M	N	P	N	T1MNPN	57.72
M	N	M	H	T1MNMh	129.41
M	N	M	M	T1MNMh	116.38
M	N	M	N	T1MNMh	72.74
M	N	N	H	T1MNNH	100.31
M	N	N	M	T1MNNM	87.29
N	L	H	H	T1NLHH	121.90
N	L	H	M	T1NLHM	108.87
N	L	H	N	T1NLHh	65.23
N	L	P	H	T1NLPH	98.20

N	L	P	M	T1NLPM	85.18
N	L	P	N	T1NLPN	41.53
N	L	M	H	T1NLMH	113.22
N	L	M	M	T1NLMM	100.19
N	L	M	N	T1NLMN	56.55
N	L	N	H	T1NLNH	84.12
N	L	N	M	T1NLNM	71.10
N	M	H	H	T1NMHH	123.54
N	M	H	M	T1NMHM	110.52
N	M	H	N	T1NMHN	66.87
N	M	P	H	T1NMPH	99.84
N	M	P	M	T1NMPM	86.82
N	M	P	N	T1NMPN	431.74
N	M	M	H	T1NMMH	114.86
N	M	M	M	T1NMMM	101.83
N	M	M	N	T1NMMN	58.19
N	M	N	H	T1NMNH	85.76
N	M	N	M	T1NMNM	72.74
N	H	P	H	T1NHPH	108.52
N	L	N	N	T1NLNN	27.45
L	N	H	H	T1LNHH	135.62
L	M	P	N	T1LMPN	84.35
L	H	P	H	T1LHPH	149.70
M	M	H	M	T1MMHM	154.16
L	H	P	H	T1LHPH	149.70

Sección II

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS DE 4 – 5 PISOS

COLUMNA	PARED	CUBIERTA	ENTREPISO	TIPOLOGÍA	VALOR
H	H	H	H	T4HHHH	316.18
H	L	H	H	T4HLHH	296.35
H	L	P	H	T4HLPH	247.20
H	L	M	H	T4HLMH	273.95
H	L	N	H	T4HLNH	233.12
H	N	H	H	T4HNHH	252.94
H	N	P	H	T4HNPH	203.79
H	N	M	H	T4HNMH	230.54
H	N	N	H	T4HNNH	189.71
M	L	P	H	T4MLPH	213.58
M	L	M	H	T4MLMH	240.33
M	L	N	H	T4MLNH	199.51
M	N	P	H	T4MNPH	170.17
M	N	M	H	T4MNMH	196.92
N	N	P	H	T4NNPH	108.93
N	L	P	H	T4NLPH	152.34

2. Las categorías por acabados exteriores (A, B, C, D, y E), se definen por el tipo de acabados asignada por pesos de: Paredes, Cubiertas, Marcos de Ventanas, Vidrios y Puertas.

Los acabados exteriores considerados para la categorización de las Construcciones son:

ACABADOS EXTERIORES: CUBIERTA

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
TEJA ASFÁLTICA – TEJA INDUSTRIAL	4
TEJA COMÚN	5
POLICARBONATO – ACRÍLICO	7
ASBESTO CEMENTO	1
STEEL PANNEL-	2
ZINC	1
CERÁMICA – GRESS	6
NO TIENE	0

ACABADOS EXTERIORES: PAREDES

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
VIDRIO	8
ALUCOBON-STELL PANEL	7
ESPACATO-MARMOL-FACHALETA-CERAMICA	7
GRAFIADO – ESTUCADO	5
ENLUCIDO – PINTADO	3
SIN ENLUCIR	1
MADERA TRATADA	6
CAÑA GUADUA-BAMBU	6
NO TIENE	0

ACABADOS EXTERIORES: VENTANAS

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
ALUMINIO ANODIZADO	5
ALUMINIO COMÚN/NATURAL	4
PVC	4
HIERRO	3
MADERA TRATADA	6
MADERA COMÚN	2
NO TIENE	1

ACABADOS EXTERIORES: VIDRIOS

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
LAMINADO – POLARIZADO – REFLECTIVO	4
BRONCE – COLOR	3
CLARO	2
CATEDRAL	1
NO TIENE	0

ACABADOS EXTERIORES: PUERTAS

DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
MDF	3
MADERA MACIZA/MADERA CON VIDRIO	3
VIDRIO/ALUMINIO CON VIDRIO	1
MADERA Y HIERRO	3
HIERRO/PUERTA ENROLLABLE	2
MADERA ORDINARIA	1
NO TIENE	0

El sumatorio total de los pesos asignados a los materiales utilizados en la construcción, determinará la categoría de la construcción analizada.

CATEGORÍAS POR PUNTAJES

CATEGORÍA	CATEGORÍAS POR PUNTAJES	PUNTAJE
A	POPULAR	0 a 7
B	ECONÓMICA	8 a 12
C	NORMAL	13 a 18
D	PRIMERA	19 a 24
E	LUJO	25 a 28

Se obtiene los factores para corrección por acabados:

Categoría	Nombre Proyecto	Homologación SINAT	Coeficiente
A	Popular	No tiene	1.0
B	Económica	Básica- Tradicional	1.5
C	Normal	Económica	2.2
D	Primera	Bueno	3.0
E	Lujo	Lujo	4.0

3. Al valor depreciado será corregido por factores de uso de cada una de las unidades constructivas que posee el solar.

3.1. FACTOR CORRECCIÓN POR USO CONSTRUCTIVO. -

Este factor se aplica de acuerdo al código del uso constructivo de cada unidad constructiva.

CÓDIGO PROYECTO	HOMOLOGACIÓN USO CONSTRUCTIVO	FACTOR	CÓDIGO SINAT
1	Industria, Manufactura, Artesanía	0.78	37
2	Oficina	1.29	38
3	Gasolinera	1.39	25
4	Banco	1.49	6
5	Escenario deportivo cubierto	1.50	22
7	Parqueadero cubierto	0.74	40
8	Bodega	0.78	10
9	Lavador de autos	0.74	32
10	Sala de culto	1.50	46
11	Invernadero	0.15	57
12	Mercado	1.39	33
14	Establo	0.58	65
17	Balcón-Terraza	1.00	5
18	Lavandería	0.74	32
20	Cuarto de Maquinas	1.44	20
21	Piscina Cubierta	1.44	17
22	Galpón	0.78	26

23	Circulación Vehicular Cubierta	1.00	11
24	Circulación Peatonal Cubierta	1.00	11
25	Cementerio	1.12	13
27	Comercio Menor	1.10	2
28	Auditorio	1.15	3
29	Aula	1.15	4
30	Baño Sauna - Turco	0.81	7
32	Baterías sanitarias	1.00	8
33	Bodega Industrial, Comercial	0.78	9
38	Casa (habitacional)	1.00	11
39	Casa Barrial	1.00	12
40	Centro Comercial	1.39	14
41	Centro Cultural	1.15	15
42	Centro de asistencia social	1.00	16
43	Comercio Especializado	1.19	18
45	Dispensario Médico	2.00	54
50	Hostal	1.18	30
51	Hostería	1.55	29
52	Hotel	1.55	27
53	Iglesia	1.50	31
58	Motel	1.18	36
59	Nave Industrial	0.78	37
60	Oficina edificio	1.29	38
62	Planta de tratamiento de agua	1.22	43
63	Porch	1.00	11
65	Restaurante	1.39	42
66	Retén Policial	1.27	44
67	Sala Comunal	1.00	68
68	Sala de hospitalización	2.00	52
80	Plaza de toros	0.49	64
81	Hospital	2.00	52
82	Sala de recepciones	1.39	71

3.2. FACTOR DEPRECIACIÓN. -

Se calcula mediante la fórmula:

$$Fd = (1 - [(E/Vt) + (E/Vt)^2] \times 0,5)$$

E: Antigüedad

Vt: Tiempo de vida útil

E = Antigüedad = Año actual – año de construcción

Dónde: Año actual = dato sistema

Año construcción = dato relevamiento

Vt: Tiempo de vida útil (de acuerdo a la Tabla E)

SISTEMAS ESTRUCTURALES	CÓDIGO	VIDA ÚTIL (Vt)	% RESIDUAL
Hormigón Armado	1	100	30
Metálico	2	100	30
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	59	80	30
Piedra	59	80	30
Muro Portante (Adobe/Tapial)	59	80	30
Madera	57	50	30
Caña Guadua	13	20	30

Vt: Tiempo de vida útil de las Mejoras 40 años.

3.3. FACTOR CONSERVACIÓN. -

Esta referido al grado de mantenimiento de la construcción en el momento de la visita de campo.

El actualizador predial para registrar esta información de una manera objetiva observará el estado de mantenimiento de la estructura, paredes y cubierta.

ESTADO DE CONSERVACIÓN

No.	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	FACTOR
1	BUENO / ESTABLE	1	1
2	REGULAR/ A REPARAR	2	0.75
3	MALO/OBSOLETO	3	0.3

3.4. FACTOR ETAPA CONSTRUCTIVA. -

Se refiere al estado de avance de la edificación en el momento de la visita de campo. El actualizador, para registrar esta información en la ficha predial, tomará en cuenta el siguiente cuadro:

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

No.	DESCRIPCIÓN	CÓDIGO	FACTOR
1	EN ESTRUCTURA (NO SE VALORA)	3	0
2	EN ACABADOS	2	1
3	TERMINADO	1	1

4. MEJORAS:

$$VM = Pmp * Fa$$

Pmp = Precio base de las mejoras que son parametrizables en SINAT.

Fa = Factores de ajuste (Factores etapa, conservación y estado) estos parámetros son los que se usan para edificaciones (Unidades constructivas).

CÓDIGO PROYECTO	HOMOLOGACIÓN USO CONSTRUCTIVO	FACTOR	CÓDIGO SINAT	UNIDAD MEDIDA	COSTO DIRECTO 2016
34	Cancha de tierra	1.00	8	m2	0
35	Cancha de césped sintético	1.00	9	m2	33.01
36	Cancha en cementada	1.00	7	m2	50.02
37	Cancha engramada	1.00	10	m2	19.45
55	Lavandería abierta	1.00	7	m2	50.02
61	Piscina descubierta	1.00	18	m2	403.04
69	tanque de agua	1.00	25	m2	153.00
70	Reservorio de agua	1.00	4	m2	60.00
71	Patio Jardín abierto	1.00	33	m2	6.00
74	Patio Jardín abierto Hormg. Arm.	1.00	7	m2	50.02
15	Parqueadero descubierta	1.00	7	m2	50.02

5.-AVALÚO TOTAL DE LA UNIDAD CONSTRUCTIVA

El Avalúo Total de la Propiedad, se obtiene a partir de la suma del valor de la construcción más el valor del suelo:

$$\text{Avalúo Total} = (\text{Valor Construcción} + \text{Valor del Suelo})$$

CAPITULO V DE LA BASE IMPONIBLE

Art. 21. - Determinación. -

La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Art. 22. – Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata. -

Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 2 por mil adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2 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 la letra a).

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 23. – Predios y bienes exentos. -

Están exentos del pago de impuesto predial los siguientes predios:

- a) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de República.
- b) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas.
- c) Las propiedades de gobiernos extranjeros u organismos internacionales de función pública que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro.
- d) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan trámite de expropiación, desde el momento de la notificación con la declaratoria de utilidad pública. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 24 Exenciones temporales. - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones, mutualistas y cooperativas de vivienda y sólo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los predios que posean edificaciones que sean consideradas por la Municipalidad como proyectos de Vivienda de Interés Social.

Art. 25.- Deducciones, rebajas y exenciones. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente dirigido a la Dirección Financiera Municipal.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dalo del Salario Básico Unificado 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 de re avalúo se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Art. 26.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) SBU o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientos) SBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta Ordenanza;

b) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito Individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad;

c) EL 50% a los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación; y,

d) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En caso de superar este

valor, se cancelará un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante. - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite.

El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

2. En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios: que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

3. Aplicación. - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

Art. 27.- Impuesto a los solares no edificados. - El recargo del dos por mil (2 x 1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del Código Orgánico De Organización Territorial autonomía y descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 28.- Determinación del impuesto predial urbano. - De acuerdo a la banda impositiva prevista en el Art. 504 del COOTAD, para el bienio 2026-2027 a efectos de determinar la cuantía el impuesto predial urbano se

aplicará una tarifa que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 X 1000) ni superior al cinco por mil (5 x 1000) del avalúo real.

Considerando que a partir de este bienio el valor de los predios y construcciones tendrán un valor aproximado al real; para la liquidación del valor del impuesto predial urbano se considerarán las siguientes tarifas diferenciadas:

Para todas las propiedades urbanas (para avalúos individuales o acumulados), se aplicará una tarifa de cero coma cuarenta y cinco por mil (0,45 x 1000) del avalúo del inmueble.

Art. 29. - Liquidación acumulada. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por 505 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 30. - Normas relativas a predios en condominio. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con el Art. 506 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 31. - Tasa por servicios técnicos y administrativos. - El valor de esta tasa anual es de tres dólares (USD \$3,00) por cada unidad predial.

Art. 32. - Otros impuestos, tasas o contribuciones. - Se incorporarán a la presente Ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

Art. 33. - Época de pago. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO		PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1	15 de enero	10%
Del 16	31 de enero	9%
Del 1	15 de febrero	8%
Del 16	28 de febrero	7%
Del 1	15 de marzo	6%
Del 16	31 de marzo	5%
Del 1	15 de abril	4%
Del 16	30 de abril	3%
Del 1	15 de mayo	3%
Del 16	31 de mayo	2%
Del 1	15 de junio	2%
Del 16	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 inciso tercero del art. 512 del Código Orgánico De Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

Art. 34. – Rebajas a la cuantía o valor del título

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

El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, en su Art. 6 prevé que: Beneficios tributarios. - “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

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

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

b) En tanto que, por desastres, en base al Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización Artículo 521.- Deducciones: Señala que "Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las deducciones respecto del valor de la propiedad.

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

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

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

Art. 35. - Forma y plazo para el pago. - El pago del impuesto podrá efectuarse hasta 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.

Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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

Art. 36.- 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. 37.- Notificación de avalúos. - Una vez que se haya realizado la actualización del catastro, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Art. 38.- 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 340 del COOTAD, ante la Dirección Financiera 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.

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

DISPOSICIÓN FINAL. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal y debidamente sancionada por el Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, página Web Institucional y Registro Oficial.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, a los 09 días del mes de diciembre del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**RAÚL ANTONIO ARROYO
ZAMBRANO**
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Raúl Antonio Arroyo Zambrano,
ALCALDE (S) DEL CANTÓN PUJILÍ



Firmado electrónicamente por:
**JUAN ALFREDO LALAMA
NOBOA**
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Juan Alfredo Lalama Noboa,
SECRETARIO GENERAL

El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, **CERTIFICA**, que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ**, fue discutida y aprobada por la Cámara Edilicia en primer debate en sesión ordinaria del 26 de noviembre del 2025; y, en segundo y definitivo debate en sesión extraordinaria del 09 de diciembre del 2025.

Pujilí, 09 de diciembre del 2025.

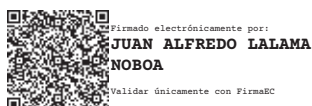


Firmado electrónicamente por:
**JUAN ALFREDO LALAMA
NOBOA**
Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Juan Alfredo Lalama Noboa,
SECRETARIO GENERAL

LA SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL DEL CANTÓN PUJILÍ.- Aprobada que ha sido la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ**, de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remite el presente cuerpo normativo al señor Alcalde (S) del cantón Pujilí a efecto que sancione o la observe.-Cúmplase.-

Pujilí, 10 de diciembre del 2025.



Dr. Juan Alfredo Lalama Noboa,
SECRETARIO GENERAL

ALCALDÍA DEL CANTÓN PUJILÍ. - De conformidad con lo prescrito en los Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización sanciono la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ**, para su promulgación. - Notifíquese. -

Pujilí, 17 de diciembre del 2025.



Dr. Raúl Antonio Arroyo Zambrano,
ALCALDE (S) DEL CANTÓN PUJILÍ

CERTIFICACIÓN. - El suscrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural del cantón Pujilí, certifica que el señor Alcalde (S) del cantón Pujilí, sancionó la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027 DEL GADMI DEL CANTÓN PUJILÍ**, en la fecha señalada. - Certifico. -

Pujilí, 17 de diciembre del 2025.



Dr. Juan Alfredo Lalama Noboa,
SECRETARIO GENERAL

CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027.****EXPOSICION DE MOTIVOS:**

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

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

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

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

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

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

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

para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que registrarán para el bienio 2026-2027.

Por el mismo mandato legal, el GAD Municipal de Valencia, debe recaudar los valores por dicho impuesto, ya que éste se convierte en uno de los principales rubros que componen su presupuesto para el ejercicio fiscal venidero, por lo que se debe proceder a emitir los valores del impuesto predial urbano, conforme a lo que dispone el Art. 502 del COOTAD, el mismo que manifiesta que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El impuesto predial no es otro que el tributo con el cual se grava una propiedad o posesión inmobiliaria, es una contribución que hacen los ciudadanos que son dueños de un inmueble, ya sea vivienda, despacho, oficina, edificio, local comercial o terreno, con la municipalidad de su jurisdicción. Según el Art. 501 en concordancia con los Art. 514 y 515 del COOTAD, deben pagar todos los propietarios de predios ubicados dentro y fuera de las zonas urbanas, que estén dentro de una misma jurisdicción, conforme al Art. 512 y 523 ibídem, el impuesto predial se lo puede cancelar del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

Mediante Acta Notarial que contiene la diligencia en notificación de recepción de pleno derecho en materia de Contratación Pública, suscrita el 18 de noviembre del 2024 en la Notaría Sexta del cantón Quevedo, ante el Notario Dr. Carlos Armando Mendoza García, Notario Titular Sexto del cantón Quevedo, a petición formal del señor Xavier Alejandro Caicedo Yáñez, por los derechos que representa el Consorcio Denominado Consorcio Catastro Urbano de Valencia, en su calidad de Procurador Común invocando que a derecho de petición establecido en el Art. 66 Numeral 23 de la Constitución del Ecuador, se da la recepción de pleno derecho, en materia de contratación pública de conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 323 del Reglamento de la LOSNCP.

Procuraduría Sindica mediante **Informe Jurídico No. 720-GADMCV-PS**, de fecha 16 de Septiembre del 2025 concluye que si bien es cierto la recepción de pleno derecho operó el 14 de noviembre de 2024, terminando legalmente el contrato, aún existen discrepancias notorias sobre la culminación efectiva y la aceptación de los productos del contrato, ya que algunas direcciones y jefaturas aún identifican observaciones y errores que motivan a la necesidad de subsanar a la brevedad posible dichas inconsistencia, lo que ha impedido que formalmente se realice una liquidación formal del proceso antes mencionado. Dado que el presente proceso LCC-GADMCV-002-2022, es un contrato de consultoría y el Artículo 100 de la LOSNCP aborda directamente la responsabilidad de los consultores por la validez técnica de sus servicios y estudios, su aplicación es pertinente para este contrato.

Mediante **Oficio No. 265-25-GADMCV**, de fecha 21 de noviembre de 2025, el Presidente de la Comisión de Obras Públicas, Ordenamiento Territorial, Urbanismo y Vivienda solicitó a la Dirección de Urbanismo y Ordenamiento Territorial; Secretaría de Concejo; y, Secretaría General de Alcaldía, la certificación sobre la presentación del Proyecto de Ordenanza del Bienio Urbano

2026-2027, de conformidad con los compromisos adquiridos dentro del Acta suscrita por el pleno del concejo, directores, jefes, consultor, administrador, fiscalizador y administrador del contrato.

Conforme los **Oficio No. 345 GADMCV-DUOT-2025** de fecha 26 de noviembre de 2025, el Director (D) de Urbanismo y Ordenamiento Territorial, Fis. Omar Cazares Lozada; **Oficio No. 225 -25-GADMCV-SC**, de fecha 26 de noviembre de 2025, el Secretario de Concejo, Ab. Oscar Sánchez; y, **Oficio 102 GADMCV-SG** de fecha 27 de noviembre de 2025, el Secretario General, Ab. John Álvarez Perdomo, certifican que no han recibido ningún Proyecto de Ordenanza en relación al Bienio Urbano 2026-2027.

Independientemente de la base de datos catastral que se utilice, es fundamental que el GAD Municipal del cantón Valencia cumpla con la Norma Técnica Nacional de Catastros (Acuerdo No. MIDUVI-MIDUVI-2022- 0003-A), la cual es de aplicación obligatoria. Esta norma establece los principios, requisitos y parámetros para las actualizaciones catastrales, así como la obligación de remitir la información al Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, ajustándose a los modelos de datos básicos y cartográficos mínimos.

Dada la obligatoriedad de realizar las actualizaciones catastrales y de valoración de la propiedad para el presente bienio, y el incumplimiento previo del consultor de entre ellos la presentación del borrador de la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2026-2027, la urgencia máxima es garantizar que el mandato del Concejo de elaborar el nuevo proyecto se ejecute a la brevedad posible para que el proceso tributario pueda avanzar conforme a la ley, observando los principios de igualdad y progresividad que sustentan el sistema tributario nacional.

El pleno del Concejo Municipal, analizará y socializará con los Departamentos Técnicos responsables de la valoración de los inmuebles, emisión de títulos, parte financiera y de planificación, junto al área jurídica, con la finalidad de obtener un cuerpo normativo cantonal, que norme y regule la determinación y valoración de los predios, sean éstos urbanos o rurales, para la aplicación del impuesto predial del siguiente bienio, es decir 2026-2027, por lo que se hace necesario aprobar dicha ordenanza:

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON VALENCIA

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,** el artículo 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;
- Que,** de conformidad con el artículo 425 ibídem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. (...) En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. (...) La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados. (...);
- Que,** de conformidad con el artículo 426 ibídem, todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente (...);
- Que,** 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 establecidos en esta Constitución;
- 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 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 generalidad, progresividad, eficiencia, confianza legítima, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, 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 posesionarios, 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 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 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,** en 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, multifuncional y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial; (...) El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. 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;

El Concejo Municipal en uso de la facultad normativa prevista en los artículos 240 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los artículos 7, 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

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

CAPITULO I DEFINICIONES

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

El impuesto a la propiedad urbana 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 del cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas y centros poblados rurales urbanizados, señalados en la respectiva Ley de creación del Cantón Valencia y Ordenanzas.

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

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

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

Art. 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

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

Art. 7.- DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

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

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

Art. 8.- PROCESOS DE INTERVENCION TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

a) LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:

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

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área

menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a zona, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

Cada predio deberá estar identificado en forma inequívoca mediante una clave catastral, conformada por dígitos siguiendo la siguiente estructura: uno para identificación de zona, uno para identificación de sector, tres para identificación de manzana (en lo urbano) y polígono (en lo rural), tres para identificación del predio, y en el caso de que existan régimen de propiedad

horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales: tres para unidad, tres para bloque y tres para piso.

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado propiedad horizontal, de acuerdo con la siguiente estructura: tres dígitos para identificación de bloque.

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

- a) Identificación del predio.
- b) Tenencia del predio.
- c) Descripción física del terreno.
- d) Infraestructura y servicios.
- e) Uso de suelo del predio.
- f) Descripción de las edificaciones.

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

Art. 9.- CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.- Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la jefatura de catastros de esta municipalidad, dentro de los diez primeros

días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

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

CAPÍTULO II

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

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

Art. 11.- NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad con lo señalado en el Art. 164 y siguientes del Código Orgánico Administrativo, en concordancia con los Artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V, del Título I, del Libro II, del Código Tributario, con los siguientes motivos:

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

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

Art. 13.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, 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 artículos 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón Valencia.

Art. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Código Orgánico Administrativo (COA) en concordancia con la normativa tributaria vigente.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503 y 510 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU \$482 (remuneración básica unificada del trabajador) y para el año 2027 el que se encuentre vigente al momento de la emisión.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 16.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al principio de coordinación que establece la Constitución en el Art. 226, para el cumplimiento de sus fines y las reglas relativas procedimientos comunes que contiene el Art. 5 del Código de Planificación y de las Finanzas Públicas y el Art. 3 del COOTAD, que se refiere a los principios que gobierna la autoridad y las potestades públicas, en los gobiernos autónomos descentralizados, sin perjuicio de suscribir convenios entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, Ley 2004 - 44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad, inclusive para su recaudación.

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos, la Dirección Financiera municipal ordenará a la oficina de rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que serán refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos tributarios, la Tesorería municipal 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. 19.- 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. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita, pago de tasas por servicios técnicos y administrativos y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad, otorgado por la Tesorería Municipal. En caso de que las certificaciones sean solicitadas por terceras personas el requerimiento debe cumplir con lo dispuesto en el artículo 6 de la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Registro de Datos Públicos.

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

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - 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. 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 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:

- a) Identificación predial
- b) Tenencia
- c) Descripción del terreno

- d) Infraestructura y servicios
- e) Uso y calidad del suelo
- f) Descripción de las edificaciones

Art. 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo; y, la Ley de Defensa contra Incendios:

- a) El impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- c) Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata, o declaración de desarrollo y construcción prioritaria, según Art. 64 de la LOOTUGS.
- d) Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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

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

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

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

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2026-2027												
PARROQUIAS URBANAS VALENCIA-LA UNION-NUEVA UNION												
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	99,29	100,00	99,11	98,75	94,84	99,26	90,04	95,21	99,80	97,37	141
	DEFICIT	0,71	0,00	0,89	1,25	5,16	0,74	9,96	4,79	0,20	2,63	
SH 2	COBERTURA	96,55	97,05	93,27	98,69	72,62	84,81	46,12	55,23	95,38	82,19	52
	DEFICIT	3,45	2,95	6,73	1,31	27,38	15,19	53,88	44,77	4,62	17,81	
SH 3	COBERTURA	85,08	94,57	85,25	79,48	52,35	74,89	28,30	30,36	97,70	69,78	61
	DEFICIT	14,92	5,43	14,75	20,52	47,65	25,11	71,70	69,64	2,30	30,22	

SH 4	COBERTURA	75,55	97,02	67,44	58,79	36,56	41,21	14,88	13,40	98,70	55,95	43
	DEFICIT	24,45	2,98	32,56	41,21	63,44	58,79	85,12	86,60	1,30	44,05	
SH 5	COBERTURA	16,78	87,54	82,42	78,25	32,50	61,81	9,56	6,38	96,63	52,43	64
	DEFICIT	83,23	12,46	17,58	21,75	67,50	38,19	90,44	93,63	3,38	47,57	
SH 6	COBERTURA	5,44	76,77	61,82	55,64	29,24	25,49	3,56	3,49	95,35	39,64	55
	DEFICIT	94,56	23,23	38,18	44,36	70,76	74,51	96,44	96,51	4,65	60,36	
SH 7	COBERTURA	0,70	52,81	42,96	26,76	21,62	15,66	3,77	2,03	95,55	29,10	71
	DEFICIT	99,30	47,19	57,04	73,24	78,38	84,34	96,23	97,97	4,45	70,90	
SH 8	COBERTURA	1,35	3,16	37,73	21,81	17,51	12,76	0,87	1,31	70,18	18,52	55
	DEFICIT	98,65	96,84	62,27	78,19	82,49	87,24	99,13	98,69	29,82	81,48	
SH 9	COBERTURA	0,00	8,90	21,15	17,23	14,09	4,92	0,00	0,00	60,10	14,04	39
	DEFICIT	100,00	91,10	78,85	82,77	85,91	95,08	100,00	100,00	39,90	85,96	
SH 10	COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,80	0,00	0,00	0,00	0,00	0,09	15
	DEFICIT	100,00	100,00	100,00	100,00	99,20	100,00	100,00	100,00	100,00	99,91	
CIUDAD	COBERTURA	38,07	61,78	59,12	53,54	37,21	42,08	19,71	20,74	80,94	45,91	596
	DEFICIT	61,93	38,22	40,89	46,46	62,79	57,92	80,29	79,26	19,06	54,09	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2026-2027
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "EL VERGEL"

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	83,54	94,51	100,00	100,00	56,86	96,29	19,29	46,86	100,00	77,48	14
	DEFICIT	16,46	5,49	0,00	0,00	43,14	3,71	80,71	53,14	0,00	22,52	
SH 2	COBERTURA	59,24	45,14	95,24	80,00	35,70	67,43	8,10	9,14	79,05	53,23	21
	DEFICIT	40,76	54,86	4,76	20,00	64,30	32,57	91,90	90,86	20,95	46,77	
SH 3	COBERTURA	19,49	7,14	51,79	39,14	21,83	21,00	3,43	1,71	54,29	24,42	14
	DEFICIT	80,51	92,86	48,21	60,86	78,17	79,00	96,57	98,29	45,71	75,58	
CIUDAD	COBERTURA	54,09	48,93	82,34	73,05	38,13	61,57	10,27	19,24	77,78	51,71	49
	DEFICIT	45,91	51,07	17,66	26,95	61,87	38,43	89,73	80,76	22,22	48,29	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2026-2027
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "LA CADENA"

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	78,51	100,00	100,00	100,00	35,31	81,71	70,86	13,71	96,00	75,12	7
	DEFICIT	21,49	0,00	0,00	0,00	64,69	18,29	29,14	86,29	4,00	24,88	
SH 2	COBERTURA	14,17	74,63	82,14	80,86	23,37	69,14	7,14	3,43	73,14	47,56	14
	DEFICIT	85,83	25,37	17,86	19,14	76,63	30,86	92,86	96,57	26,86	52,44	
SH 3	COBERTURA	3,82	9,54	63,46	55,08	18,89	24,31	3,69	1,85	48,00	25,40	13
	DEFICIT	96,18	90,46	36,54	44,92	81,11	75,69	96,31	98,15	52,00	74,60	

CIUDAD	COBERTURA	32,17	61,39	81,87	78,65	25,86	58,39	27,23	6,33	72,38	49,36	34
	DEFICIT	67,83	38,61	18,13	21,35	74,14	41,61	72,77	93,67	27,62	50,64	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2026-2027
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "CHIPE"

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	68,40	87,20	93,75	100,00	52,80	93,50	24,00	87,00	100,00	78,52	4
	DEFICIT	31,60	12,80	6,25	0,00	47,20	6,50	76,00	13,00	0,00	21,48	
SH 2	COBERTURA	15,60	100,00	81,25	81,50	23,90	93,50	0,00	6,00	86,50	54,25	8
	DEFICIT	84,40	0,00	18,75	18,50	76,10	6,50	100,00	94,00	13,50	45,75	
SH 3	COBERTURA	12,40	70,93	41,67	36,67	16,27	45,33	4,00	0,00	56,00	31,47	6
	DEFICIT	87,60	29,07	58,33	63,33	83,73	54,67	96,00	100,00	44,00	68,53	
CIUDAD	COBERTURA	32,13	86,04	72,22	72,72	30,99	77,44	9,33	31,00	80,83	54,75	18
	DEFICIT	67,87	13,96	27,78	27,28	69,01	22,56	90,67	69,00	19,17	45,25	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2026-2027
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "COSTA AZUL"

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	47,20	77,78	47,22	64,00	30,84	0,00	24,44	18,67	74,67	42,76	9
	DEFICIT	52,80	22,22	52,78	36,00	69,16	100,00	75,56	81,33	25,33	57,24	
SH 2	COBERTURA	32,08	74,78	47,62	50,67	27,89	0,00	8,00	8,00	80,19	36,58	21
	DEFICIT	67,92	25,22	52,38	49,33	72,11	100,00	92,00	92,00	19,81	63,42	
SH 3	COBERTURA	12,40	20,80	25,00	49,33	11,33	0,00	0,00	0,00	36,00	17,21	6
	DEFICIT	87,60	79,20	75,00	50,67	88,67	100,00	100,00	100,00	64,00	82,79	
CIUDAD	COBERTURA	30,56	57,79	39,95	54,67	23,35	0,00	10,81	8,89	63,62	32,18	36
	DEFICIT	69,44	42,21	60,05	45,33	76,65	100,00	89,19	91,11	36,38	67,82	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2026-2027
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "MONTE NUEVO"

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	90,40	93,60	100,00	81,50	40,40	0,00	27,75	61,00	67,00	62,41	8
	DEFICIT	9,60	6,40	0,00	18,50	59,60	100,00	72,25	39,00	33,00	37,59	
SH 2	COBERTURA	16,67	54,13	58,33	53,33	22,00	0,00	4,00	8,00	24,67	26,79	6
	DEFICIT	83,33	45,87	41,67	46,67	78,00	100,00	96,00	92,00	75,33	73,21	
CIUDAD	COBERTURA	53,54	73,87	79,17	67,42	31,20	0,00	15,88	34,50	45,84	44,60	14
	DEFICIT	46,47	26,14	20,84	32,59	68,80	100,00	84,13	65,50	54,17	55,40	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2026-2027												
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "SAN PEDRO DE LA Y"												
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	24,80	100,00	100,00	93,14	75,66	0,00	67,43	65,71	100,00	69,64	7
	DEFICIT	75,20	0,00	0,00	6,86	24,34	100,00	32,57	34,29	0,00	30,36	
SH 2	COBERTURA	14,88	77,44	65,00	59,20	42,64	0,00	16,80	28,80	100,00	44,97	10
	DEFICIT	85,12	22,56	35,00	40,80	57,36	100,00	83,20	71,20	0,00	55,03	
SH 3	COBERTURA	12,40	12,40	37,50	12,00	34,00	0,00	12,00	12,00	100,00	25,81	2
	DEFICIT	87,60	87,60	62,50	88,00	66,00	100,00	88,00	88,00	0,00	74,19	
CIUDAD	COBERTURA	17,36	63,28	67,50	54,78	50,77	0,00	32,08	35,50	100,00	46,81	19
	DEFICIT	82,64	36,72	32,50	45,22	49,23	100,00	67,92	64,50	0,00	53,19	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2026-2027												
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "FEDERICO INTRIAGO"												
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest. Complem.		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Red Pub. Agua	Energía Eléctrica	Alumb. Púb.	Red Vial	Red Teléf.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	0,00	100,00	100,00	100,00	73,40	0,00	87,50	80,00	100,00	71,21	4
	DEFICIT	100,00	0,00	0,00	0,00	26,60	100,00	12,50	20,00	0,00	28,79	
SH 2	COBERTURA	0,00	29,92	30,00	28,80	80,00	0,00	38,40	14,40	28,80	27,81	5
	DEFICIT	100,00	70,08	70,00	71,20	20,00	100,00	61,60	85,60	71,20	72,19	
CIUDAD	COBERTURA	0,00	64,96	65,00	64,40	76,70	0,00	62,95	47,20	64,40	49,51	9
	DEFICIT	100,00	35,04	35,00	35,60	23,30	100,00	37,05	52,80	35,60	50,49	

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

Expresado en el cuadro siguiente:

VALOR DE SUELO URBANO		
AREA URBANA DEL CANTON VALENCIA		
N°	EJES VALENCIA	VALOR M2
1	Av. 13 de Diciembre desde Av. Arcos Pérez hasta General Enríquez	184,50
2	Av. 13 de Diciembre desde Gral. Enríquez hasta Ing. Páez	147,60

3	Av. 13 de Diciembre desde Ing. Páez hasta Décima				123,00
4	Av. 13 de Diciembre desde Décima hasta Isla San Cristóbal				86,10
5	Av. 13 de Diciembre desde Arcos Pérez hasta Nicolás Altamirano				129,15
6	Av. 13 de Diciembre desde Nicolás Altamirano hasta Hcda. San Francisco/Final Lot. "San Francisco II"				86,10
7	Av. García Moreno desde Av. Arcos Pérez hasta General Enríquez				98,40
8	Av. García Moreno desde General Enríquez hasta Ing. Páez				86,10
9	Av. Simón Bolívar desde 2 de Agosto hasta Jorge Herrera Cruz				129,15
SECTOR HOMOGENEO.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	No. MANZANAS
1	10,00	86,10	9,14	78,70	119
2	9,10	73,80	8,28	67,15	34
3	8,21	65,19	7,35	58,36	35
4	7,34	57,81	6,48	51,04	20
5	6,45	50,43	5,59	43,71	32
6	5,58	43,05	4,85	37,42	33
7	4,69	35,67	3,93	29,89	45
8	3,81	29,52	3,07	23,79	10
9	2,76	22,76	2,38	19,62	3
10	1,41	17,22	1,41	17,22	14

VALOR DE SUELO URBANO		
AREA URBANA DE LAS PARROQUIAS LA UNION-NUEVA UNION		
N°	EJES PARROQUIAS LA UNION-NUEVA UNION	VALOR M2
10	Av. 13 de Diciembre desde Hcda. San Francisco hasta Entrada a la Parroquia La Unión (calle de acceso Lotización "Zambrano")	45,78
11	Av. 16 de Agosto desde calle de acceso a Lot. "Zambrano" hasta Proy. Eugenio Espejo/Callejón	73,19
12	Av.16 de Agosto desde Proy. Eugenio Espejo/Callejón hasta Mz.05 Parr. Nueva Unión	47,10
13	Av. 28 de Agosto desde Mz. 05 Parroquia Nueva Unión hasta Calle Gil Recalde	73,19

14	Av. 28 de Agosto desde calle Gil Recalde hasta Final Lot. Reina Victoria y Concepción				51,05
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	9,72	67,65	9,14	63,61	22
2	8,98	62,73	8,30	57,98	18
3	8,19	56,58	7,45	51,47	26
4	7,26	50,43	6,48	45,01	23
5	6,38	43,05	5,62	37,92	32
6	5,53	35,67	4,84	31,22	22
7	4,71	28,29	3,87	23,24	26
8	3,81	22,14	2,96	17,20	45
9	2,91	17,04	2,21	12,94	36
10	1,56	12,85	1,56	12,85	1

VALOR SUELO URBANO					
AREA URBANA DEL CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO					
EL VERGEL					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	8,88	32,45	7,07	25,83	14
2	6,85	24,60	5,09	18,28	21
3	4,92	14,76	3,44	10,32	14

VALOR SUELO URBANO					
AREA URBANA DEL CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO					
LA CADENA					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	7,71	15,72	6,27	12,78	7
2	5,97	11,24	4,48	8,44	14
3	4,10	7,85	2,76	5,28	13

VALOR SUELO URBANO					
AREA URBANA DEL CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO					
CHIPE					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS

1	7,25	11,81	6,95	11,32	4
2	6,12	9,23	5,13	7,73	8
3	4,65	6,77	3,82	5,56	6

VALOR SUELO URBANO AREA URBANA DEL CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO					
COSTA AZUL					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	6,96	14,90	5,86	12,55	9
2	5,43	12,00	4,20	9,28	21
3	3,65	8,70	3,01	7,17	6

VALOR SUELO URBANO AREA URBANA DEL CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO					
MONTE NUEVO					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	8,00	15,72	5,90	11,59	8
2	5,48	11,07	3,01	6,08	6

VALOR SUELO URBANO AREA URBANA DEL CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO					
SAN PEDRO DE LA Y					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	7,24	15,72	5,90	12,81	7
2	5,46	12,30	4,15	9,35	10
3	3,84	9,00	3,12	7,31	2

VALOR SUELO URBANO AREA URBANA DEL CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO					
FEDERICO INTRIAGO					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No. MANZANAS
1	6,53	15,72	5,97	14,37	4
2	4,42	12,30	2,72	7,57	5

En los macro lotes existentes en la cabecera cantonal, parroquias La Unión y Nueva Unión, que sean mayores o iguales a 7.000,00m², y menores o iguales a 15.000 m² el valor del suelo urbano

será de USD 5,00 por m2; mientras que los lotes que sean mayores a 15.000 m2 el valor del m2 será de USD 2,00.

En los macro lotes que se encuentren ubicados en los Centros Poblados Rurales Urbanizados, que sean mayores o iguales a 7.000,00m2, y menores o iguales a 15.000 m2 el valor del suelo urbano será de USD 2,50 por m2; mientras que los lotes que sean mayores a 15.000 m2 el valor del m2 será de USD. 1,00.

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

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

Para pagos de expropiaciones, no se considerará los valores que los propietarios busquen intencionalmente incrementar en base avalúos que realicen peritos externos, salvo que, estos avalúos consten en el bienio anterior.

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		COEFICIENTE	
1.1.-	RELACION FRENTE/FONDO	1.00	a
	0.9400		
	0.0909	0.0999	0.9400
	0.1000	0.1110	0.9475
	0.1111	0.1249	0.9550
	0.1250	0.1428	0.9625
	0.1429	0.1666	0.9700
	0.1667	0.1990	0.9775
	0.1991	0.2490	0.9850
	0.2491	0.3320	0.9925
	0.3321	10.0000	1.0000
1.2.-	FORMA	1.00	a
	REGULAR		0.9400
	IRREGULAR		1.0000
	MUY IRREGULAR		0.9700
			0.9400
1.3.-	SUPERFICIE	1.00	a
	0.00	50.00	0.9400
	50.01	250.00	1.0000
	250.01	500.00	0.9900
			0.9800

500.01	1000.00	0.9700
1000.01	2500.00	0.9600
2500.01	5000.00	0.9500
5000.01	en adelante	0.9400
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.00	a
0.9500		
ESQUINERO		1.0000
INTERMEDIO		0.9900
INTERIOR		0.9500
EN CABECERA		1.0000
EN CALLEJON		0.9700
MANZANERO		1.0000
2.- TOPOGRAFICOS	COEFICIENTE	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.00	a 0.9500
SECO		0.9900
HUMEDO		0.9900
INUNDABLE		0.9700
CENAGOSO		0.9500
2.2.-TOPOGRAFIA	1.00	a
0.9500		
A NIVEL		1.0000
SOBRE NIVEL		0.9800
BAJO NIVEL		0.9800
ACCIDENTADO		0.9600
ESCARPADO HACIA ARRIBA		0.9500
ESCARPADO HACIA ABAJO		0.9500
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	1.00	a 0.8800
RED PÚBLICA DE AGUA		
ALCANTARILLADO		
ENERGIA ELECTRICA		
TODOS LOS SERVICIOS		1.0000
MENOS UN SERVICIO BASICO		0.9600
MENOS DOS SERVICIOS BASICOS		0.9200
NINGUN SERVICIO BASICO		0.8800
3.2.-VIAS	1.00	a 0.8800
ASFALTO		1.0000
HORMIGON		1.0000
ADOQUIN		1.0000
LASTRE		0.9200

TIERRA			0.8800
OTROS			0.8800
3.3.- USO DE VIAS	1.00	a	0.9800
VEHICULAR			1.0000
PEATONAL			0.9800
3.4.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA	1.00	a	
0.9300			
Y SERVICIOS			
ACERAS			
BORDILLOS			
TELEFONO			
RECOLECCION DE BASURA			
ASEO DE CALLES			
TODOS LOS ITEM			
1.0000			
MENOS UN ITEM			0.9860
MENOS DOS ITEM			0.9720
MENOS TRES ITEM			0.9580
MENOS CUATRO ITEM			0.9440
NINGUN ITEM			0.9300

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

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

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

Dónde:

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

b) Valor de edificaciones. -

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

indicadores: **De carácter general**; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. **En su estructura**; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. **En acabados**; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. **En instalaciones**; sanitarias, baños y eléctricas. Como información de la propiedad se valorará **Otras inversiones como**; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

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

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

FACTORES DE REPOSICION										
Columnas Y Pilastras	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Fina	Caña	Ladrillo Bloque	Madera Común			
	0,00000	3,55818	0,09652	0,27724	0,00758	0,05076	0,11885			
Vigas Y Cadenas	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña					
	0,00000	3,53747	0,09219	0,05076	0,00514					
Entre Pisos	No tiene	Losa Hor. Armado	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Caña				
	0,0000	0,66954	0,32434	0,22214	0,09530	0,01773				
Paredes	Bloque	Ladrillo	Madera Fina	Madera Común	Caña					
	0,12765	0,17896	0,23324	0,10004	0,01855					
Escalera	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Común	Madera Fina	Ladrillo	Hormigón Simple			
	0,00000	0,62690	0,34059	0,10505	0,24488	0,18789	0,4800			
Cubierta Estructura	Estereo Estructura	Losa Hor. Armado	Vigas Metálicas	Madera Fina	Madera Común	Caña				
	0,10654	0,70311	0,09679	0,08880	0,01773	0,00555				
Revestimiento	Tabla	Arena Cemento	Mármol	Baldosa Cerámica	Baldosa Cemento	Parquet	Vinil	Porcelanato	Cemento Alisado	Marmeton

Pisos	0,09990	0,05861	0,38743	0,18830	0,15229	0,12698	0,31731	0,22891	0,06768	0,17774
Revestimiento	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena- Ceme	Baldosa Cerámica	Mármol	Porcelanato	Grafiado	Piedra o	
Interior	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,15229	0,22891	0,3046	0,3046	
Revestimiento	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena- Ceme	Baldosa Cerámica	Porcelanato	Aluminio	Grafiado	Piedra o Ladri. Ornam	
Exterior	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,22891	0,30458	0,30458	0,30458	
Revestimiento	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena- Ceme	Baldosa Cerámica	Baldosa Cemento	Grafiado Piedra o ladrillo ornamental	Mármol	Porcelanato	Marmeton
Escalera	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,15229	0,30458	0,38743	0,2289	0,1777
Tumbados	No tiene	Madera Fina	Enlucidos Arena-Ceme	Fibra Sintética	Estuco Fibro-Cemen	Grafiado	Gypsum	Champeado		
	0,00000	0,25097	0,06159	0,14214	0,13808	0,31988	0,14660	0,06457		
Cubierta	Enlucidos Arena- Ceme	Teja	Fibro Cemento	Galvalume	Zinc	Galvalume Teja	Polycarbonato	Baldosa Cerámica	Paja	
	0,06159	0,18911	0,05279	0,05550	0,05022	0,06119	0,2091	0,1883	0,0376	
Puertas	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Tableros MDF	Tol Hierro	Hierro Madera	Enrollable	Madera Malla	
	0,0000	2,43895	1,95121	1,01527	1,01527	2,01429	1,61915	0,81777	1,3121	
Ventanas	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Hierro Madera	Hierro	Enrollable			
	0,00000	1,21941	0,97561	0,69147	0,80964	0,34424	0,81777			
Cubre	No tiene	Aluminio	Hierro	Enrollable						
Ventanas	0,00000	0,69147	0,34424	0,81777						
Closets	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Tableros MDF					
	0,0000	1,27017	1,02366	0,76050	0,5584					
Sanitarias	No tiene	Pozo Ciego	Canalización Aguas Serv	Canalización Aguas Lluvia	Canalización Combinada	Caja Revisión	Acometida Aguas	Agua Potable		
	0,00000	0,90928	0,05591	0,03682	0,04643	0,6315	0,0329	0,1994		
Baños	No tiene	Letrina	Común	Medio Baño	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 Baños	mas de 4 Baños	
	0,00000	1,60765	1,84102	1,78633	2,54819	5,09625	7,64444	10,19250	12,74069	
Eléctricas	No tiene	Alambre Exterior	Tubería Exterior	Empotradas	Luces Tomacorrientes	Timbres	Teléfono TV	Tableros o Switch		
	0,00000	0,00826	0,00921	0,01015	0,28373	0,28373	0,28373	0,5920		

Especiales	No tiene	Ascensor	Piscina	Sauna Turco	Barbacoa					
	0,00000	0,00000	3,34362	3,23641	2,30128					

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL							
AÑOS	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA FINA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHAREQUE	ADOBE/TAPIAL
0-2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
53-54	0,46	0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
55-56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,40	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará el siguiente procedimiento: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por

rubro X constante de correlación del valor de número de pisos X el factor de depreciación X factor de estado de conservación; siendo los coeficientes de número de pisos: Para un piso 18.88; y, para dos pisos o más 19.47.

COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION		
AFECTACIÓN		
Estable	A reparar	Total deterioro
1	0.84	0

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

Art. 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes vigentes.

Art. 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 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.

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

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

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el plan de uso y gestión del suelo.

Art. 30.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la siguiente tabla progresiva, calculada sobre el valor de la propiedad.

TABLA PROGRESIVA IMPUESTO PREDIAL URBANO 2026-2027			
FRACCIÓN BÁSICA	EXCESO HASTA	IMPUESTO FRACCIÓN BÁSICA	IMPUESTO FRACCIÓN EXCEDENTE POR MIL (‰)
0,00	12.050,00	12,00	0,25
12.050,01	30.000,00	15,01	1,00
30.000,01	50.000,00	32,96	1,05
50.000,01	75.000,00	53,96	1,10
75.000,01	105.000,00	81,46	1,15
105.000,01	140.000,00	115,96	1,20
140.000,01	180.000,00	157,96	1,25
180.000,01	220.000,00	207,96	1,30
220.000,01	350.000,00	259,96	1,35
350.000,01	En adelante	435,46	1,40

Mientras que, en los centros poblados rurales urbanizados: El Vergel, La Cadena, Chipe, Costa Azul, San Pedro de la Y, Federico Intriago y Monte Nuevo, para determinar la cuantía del impuesto predial, se aplicará la siguiente tarifa: a) EL UNO PUNTO TREINTA Y CINCO POR MIL (1.35 ‰).

Art. 32.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del 2‰ (dos por mil) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 33.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

Art. 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 35.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

<i>FECHA DE PAGO</i>	<i>PORCENTAJE DE DESCUENTO</i>
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.

Art. 36.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES. - Es responsabilidad indelegable del Director de Catastros, establecer procedimientos para mantener actualizado el catastro inmobiliario a través de la remisión de información de: contribuyentes, direcciones y unidades municipales u otras instituciones públicas y privadas.

Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado o de construcción, el Director de Catastros deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo, mismo que deberá ser archivado conforme lo dispone el artículo 8 de la Norma Técnica Nacional de Catastros.

El Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio.

Los trámites catastrales para la actualización y mantenimiento de los datos cartográficos catastrales deben motivarse a través de levantamientos planimétricos entregados a la autoridad municipal o metropolitana correspondiente en formato digital. Estos archivos se almacenarán en un repositorio pasivo de información digital que sustentará la actualización y el mantenimiento catastral efectuado, dicho repositorio formará parte del Sistema de Información Local Municipal (SIL). Para el cumplimiento de la disposición transcrita, para la gestión catastral urbana, los usuarios y/o contribuyentes, deberán presentar el correspondiente registro de solar, elaborado por la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural del GADMCV; además las construcciones que se están realizando sin permiso le corresponde al usuario hacer la respectiva regulación en la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural para el respectivo control; y, actualización de la Unidad de Avalúos.

A la Dirección Financiera, a la Unidad de Tesorería y a la Unidad de Rentas les corresponde, la verificación de la determinación tributaria del impuesto predial, la cual debe ajustarse a la tabla progresiva aprobada para el efecto, posteriormente a la emisión se revisarán o comprobarán que lo generado en el sistema informático, respecto a las deducciones, rebajas y exoneraciones estén bien liquidadas.

A la Dirección Financiera a través de la Tesorería Municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente. Así también le corresponde resolver mediante resolución motivada, los reclamos.

A la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural, le corresponde comunicar a manera de reportes con documentos de soporte todos los trámites de permisos de construcción, estos reportes se los hará por medios escritos e informáticos de manera mensual. Además, es responsabilidad de esta unidad mantener actualizada la cartografía urbana y de centros poblados del cantón Valencia, actualizaciones que serán entregadas hasta el 30 de junio de cada año a la Unidad de Avalúos y Catastros en digital e impresa con firma de responsabilidad.

A la Dirección de Obras Públicas Municipal, le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la contribución especial de mejoras, estos reportes se los remitirá por medios informáticos y escritos de manera mensual al Concejo Municipal, los mismos que serán procesados por la Unidad de Tecnología Informática una vez que se haya expedido la Ordenanza respectiva, correspondiéndole a esta Unidad realizar los cálculos y prorrateos respectivos para los cobros establecidos. Además, esta información será entregada con copia a la Unidad de Avalúos y Catastros para la correspondiente actualización catastral por obra pública realizada.

La Dirección de Obras Públicas Municipales deberá en forma obligatoria hasta el 30 de junio de cada año entregar a la Unidad de Avalúos y Catastros los valores o precios unitarios de rubros de materiales de construcción calculados mediante la aplicación de simulación de presupuestos de obra de diferentes sistemas constructivos, mismos que serán utilizados para el cálculo del valor metro cuadrado de construcción; para esto la unidad de avalúos y catastros hará llegar el requerimiento respectivo que incluirá rubros, superficies de presupuestos de obra, tipología y características de las edificaciones. Además, deberá facilitar cualquier información adicional sobre rubros de construcción cuando la Unidad de Avalúos y Catastros lo requiera.

A Asesoría Jurídica, le corresponde informar a manera de reportes mensualmente con documentos de soporte todos los actos que afecten a los predios de manera particular, tales como: expropiaciones, permutas, compensaciones, venta de bienes mostrencos o excedentes municipales entre otros actos. Corresponde además al Procurador Síndico legalizar todos y cada uno de los bienes inmuebles de propiedad del G.A.D. Asimismo entregará mensualmente a la Unidad de Administración y Control de Bienes Públicos, los títulos de propiedad de bienes inmuebles que se encuentren legalizados o se legalicen.

A la Jefatura de Planeamiento Urbano y Rural le corresponde certificar antes de la construcción de una obra municipal a favor de la comunidad, que los lugares donde se construirá la obra corresponden a bienes de uso público, de los determinados en el Art. 417 del COOTAD. Si la obra se ejecutará en los bienes afectados al servicio público (Art. 418 del COOTAD) o en bienes de dominio privado (Art. 419 del COOTAD) la certificación le corresponderá emitir a la empresa pública propietaria del bien o a la Unidad de Avalúos y Catastros, si los bienes correspondieren al patrimonio de la Municipalidad del cantón Valencia.

La Unidad de Administración y Control de Bienes Públicos, entregará mensualmente con documentos de soporte todos los actos contractuales que tengan relación con bienes inmuebles de propiedad municipal.

Al Registro Municipal de la Propiedad del cantón Valencia y a las Notarías les corresponde remitir 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 la Unidad de Avalúos y Catastros, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios 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.

La Tesorería Municipal tendrá la obligación de verificar que las exenciones, exoneraciones y rebajas sean conforme a la Ley, de lo contrario podrá objetar cualquier reclamo que no considere acorde con el derecho.

El Jefe de la Unidad de Tecnología Informática será responsable de verificar la parametrización de todos y cada uno de los rubros y valores contemplados en la presente Ordenanza.

A la Unidad de Tecnología Informática (Sistemas), le corresponderá remitir periódicamente la información catastral (bases de datos alfanuméricas, digitales, gráficas y documentales) conforme lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-003-A (o aquellos Acuerdos que lo vayan a suplir a futuro), así como de otros cuerpos legales, a las entidades o instituciones que requieran información de las bases catastrales alfanuméricas y gráficas. Para la remisión de información al ente rector de catastro, debe tener en cuenta lo dispuesto en el anexo D de la Norma Técnica Nacional de Catastros (Especificaciones para la transferencia de información entre los GADs Municipales y Metropolitanos y el MIDUVI).

Así también la Unidad de Tecnología Informática (Sistemas) previo a la emisión de títulos de crédito por concepto de impuesto predial urbano, facilitará a las unidades correspondientes un catastro donde consten todos los hechos generadores del impuesto predial urbano y la correspondiente determinación tributaria.

A la Unidad de Gestión Ambiental, le corresponde entregar hasta el 30 de noviembre de cada año, información sobre los sectores donde se brinde el servicio de recolección de basura y aseo de calles.

Corresponde al personal encargado de la emisión y recaudación verificar el cumplimiento en lo dispuesto en la Ley Orgánica de Personas Adultos Mayores.

Las demás direcciones y unidades tienen la obligación de comunicar mensualmente por escrito a la Unidad de Avalúos y Catastros, sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Art. 37.- SANCIONES. - Los Directores, Jefes, Servidores, Gerentes de Empresas Públicas del GADM de Valencia que incumplan con lo dispuesto en el artículo 36, referente a las acciones que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios en particular, serán sancionados mensualmente con el 10% de la R.B.U.

La sanción por incumplimiento al Registrador/a de la Propiedad del cantón Valencia, se encuentra establecida en el artículo 525 del COOTAD.

El Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, informará al Director de Catastros sobre el cumplimiento o no de lo dispuesto en el artículo 36, quien a su vez previo proceso administrativo, informará al Comisario Municipal sobre la infracción a las Ordenanzas Municipales para que aplique la sanción correspondiente, misma que será informada a la Dirección Financiera, para que realice el proceso de emisión y recaudación correspondiente.

Art. 38.- PARAMETRIZACION DE SISTEMAS. - Corresponde a la Unidad de Tecnología Informática parametrizar el sistema informático conforme la presente ordenanza, posterior a esto la Unidad de Rentas realizará la correspondiente emisión tributaria predial. Así también la Unidad de Tecnología Informática, deberá adecuar el sistema informático para procesos de reliquidaciones de impuestos y tasas correspondientes a emisiones tributarias de años actuales y anteriores.

DISPOSICIONES GENERALES. -

PRIMERA: Las Direcciones y las áreas administrativas inmersas en la presente Ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Valencia, se encargarán de la aplicación, ejecución e implementación de la presente Ordenanza.

SEGUNDA: Se deroga la Ordenanza Sustitutiva a la Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos para el Bienio 2024-2025.

TERCERA: La Dirección de Obras Públicas Municipal, no iniciarán construcciones si no cuentan con los documentos que acrediten que las obras se ejecutan en terrenos de propiedad municipal.

CUARTA: Todo lo que no conste en la presente Ordenanza, se regirá de acuerdo con lo que determina la Constitución de la República del Ecuador y demás normas legales.

DISPOSICIONES FINALES

PRIMERA. - Publíquese la presente Ordenanza en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

SEGUNDA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su promulgación de conformidad con lo establecido en el artículo 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web o gaceta municipal.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Valencia, a los 24 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.

Cúmplase. -



Firmado electrónicamente por:
**DANIEL VICENTE
MACÍAS LOPEZ**

Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Daniel Vicente Macías López
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA

Lo certifico. -



Firmado electrónicamente por:
**OSCAR HERIBERTO
SANCHEZ VEGA**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que, **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del GAD Municipal del Cantón Valencia, en dos sesiones distintas, celebradas a los 09 y 24 días del mes de diciembre de 2025, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del COOTAD.

Valencia, 24 de diciembre de 2025.



Ab. Oscar Sánchez Vega
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN. - En Valencia, a los 26 días del mes de diciembre de 2025. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 324 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027**, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República. **SANCIONO.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su promulgación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, página web institucional y gaceta municipal.

Valencia, 26 de diciembre de 2025.



Ing. Daniel Vicente Macías López
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA

SECRETARÍA GENERAL. - Valencia, a los 26 días del mes de diciembre de 2025, proveyó, firmó y ordenó la promulgación inmediata de **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027**, Ing. Daniel Vicente Macías López, Alcalde.

Valencia, 26 de diciembre de 2025.



Ab. Oscar Sánchez Vega
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/AM

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

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

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