

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

RESOLUCIÓN:

MANCOMUNIDAD DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES DE LA PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO, MAGAMS:

- 001-MAGAMS-2025 Se acepta la adhesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla Don Bosco a la Mancomunidad de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la provincia de Morona Santiago - MAGAMS 2

ORDENANZA MUNICIPAL:

- Cantón El Empalme: Para la determinación y recaudación del impuesto predial urbano y aprobación del plano del valor del suelo, parámetros y factores de aumento o reducción del valor del suelo, la valoración de las edificaciones y demás construcciones del cantón, para el bienio 2026 - 2027 7



MANCOMUNIDAD DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES DE MORONA SANTIAGO



RESOLUCIÓN N°001-MAGAMS-2025

MANCOMUNIDAD DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES DE LA PROVINCIA DE MORONA SANTIAGO, MAGAMS

Considerando:

Que, la Constitución de la República, artículo 243, dispone que dos o más regiones, provincias, cantones o parroquias contiguas podrán agruparse y formar mancomunidades, con la finalidad de mejorar la gestión de sus competencias y favorecer sus procesos de integración. Su creación, estructura y administración serán reguladas por la ley.

Que, el literal a) del artículo 54 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como una de las funciones de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, promover el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, para garantizar la realización del buen vivir a través de la implementación de políticas públicas cantonales en el marco de sus competencias constitucionales y legales.

Que, el literal q) del artículo 57 del indicado cuerpo legal, dispone que es atribución del Concejo Municipal el decidir la participación en mancomunidades o consorcios.

Que, los artículos 285 y 286, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, facultan a los gobiernos autónomos descentralizados a formar mancomunidades y consorcios entre sí, como personas jurídicas de derecho público con personalidad jurídica, para el cumplimiento de los fines específicos determinados de manera expresa en el convenio de creación, con la finalidad de mejorar la gestión de sus competencias y favorecer los procesos de integración.

Que, el artículo 287, del referido cuerpo legal, señala el procedimiento a cumplir para la conformación de una mancomunidad,

Que, el artículo 288 del Cootad establece que la reforma al convenio de una mancomunidad deberá realizarse cumpliendo el mismo procedimiento y requisitos que para su conformación.

Que, con fecha 14 de noviembre de 2011 se suscribe el convenio para la conformación de la Mancomunidad de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la Provincia de Morona Santiago – MAGAMS, publicado en el Registro Oficial Nro. 590 de 5 de diciembre de 2011.

Que, con fecha 21 de diciembre de 2011, se procedió con la inscripción de la Mancomunidad de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la Provincia de Morona Santiago – MAGAMS en el Registro Público de Mancomunidades y Consorcios del Consejo Nacional de Competencias.

Que, el artículo 24 del Estatuto de MAGAMS, respecto las adhesiones indica; Las solicitudes formuladas por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales para incorporarse a la Mancomunidad, serán resueltas por la Asamblea General y, una vez aceptadas, se recibirán los aportes correspondientes según lo realizado por los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales fundadores, desde la fecha de su incorporación. De igual manera, los nuevos Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales se comprometerán a cumplir en lo posterior con las obligaciones, que su calidad de miembros de la mancomunidad lo determine, autorizando al Banco Central del Ecuador el débito automático correspondiente al aporte, de conformidad con la Ley Orgánica de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica (CTEA).

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla Don Bosco, al amparo de lo previsto en el Art. 57, literal a) del COOTAD y en aplicación a lo dispuesto en el artículo 323 del referido cuerpo legal,

en sesión 12 de noviembre del año dos mil veinte y cinco, resolvió la adhesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla Don Bosco a la Mancomunidad de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la Provincia de Morona Santiago – MAGAMS.

Que, con Oficio Nro. GADMSDB-ALC-2025-0175-OF, el GAD Municipal de Sevilla Don Bosco decidió adherirse a la Mancomunidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Morona Santiago - MAGAMS, quien asumirá todos los derechos y obligaciones que requieran esta incorporación.

En ejercicio de las competencias que le establece la Constitución de la República del Ecuador, y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, y, el estatuto de la Mancomunidad de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la Provincia de Morona Santiago, MAGAMS.

Resuelve:

Art. 1 .- En Asamblea General Ordinaria realizada en el GAD Municipal de Logroño, el día 26 de noviembre de 2025; resolvió: aceptar la adhesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla Don Bosco a la Mancomunidad de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la provincia de Morona Santiago - MAGAMS, con la asunción por parte del GAD de Sevilla Don Bosco de todos los derechos y obligaciones que implique dicha incorporación, de conformidad con lo establecido en el Art. 24.- ADHESIONES.- de los Estatutos que regulan a la MAGAMS.

Art. 3.- Efectuar el trámite correspondiente para la adhesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla Don Bosco a la Mancomunidad de Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la Provincia de Morona Santiago – MAGAMS en el Registro Oficial, Consejo Nacional de Competencias y demás instituciones que corresponda.

La presente resolución entrará en vigencia desde la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Quito, 26 de noviembre de 2025



Ing. Alberto Arteaga Andrade,
DIRECTOR EJECUTIVO DE MAGAMS
SECRETARIO DE LA ASAMBLEA GENERAL



**GAD MUNICIPAL
SEVILLA DON BOSCO**

RESOLUCIÓN MUNICIPAL NRO. 026-SO-GADMSDB-2025

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO

CONSIDERANDO:

Que, el Artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone a las instituciones estatales, organismos, dependencias y servidores públicos que integran la administración pública, ejercer de forma exclusiva las competencias y facultades que le otorguen la Constitución y la Ley; teniendo como deber el coordinar acciones que permitan el pleno goce y ejercicio de los derechos consagrados por la Norma Suprema.;

Que, el Artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador, prescribe: "La administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación.";

Que, el Artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, establece: "Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.";

Que, el Artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.";

Que, el Artículo 7 de la Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina en su parte pertinente: "Facultad normativa. - Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial. El ejercicio de esta facultad se circunscribirá al ámbito territorial y a las competencias de cada nivel de gobierno, y observará lo previsto en la Constitución y la Ley. [...]";

Que, el Artículo 56, literal q) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala las Atribuciones del concejo municipal: "Decidir la participación en mancomunidades o consorcios";

Que, el Artículo 58, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala como atribuciones de las concejalas o concejales: "Intervenir con voz y voto en las sesiones y deliberaciones del concejo municipal";

Que, el Artículo 285 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, manifiesta: "Mancomunidades y consorcios. - Los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, distritales, cantonales o parroquiales rurales y los de las circunscripciones territoriales indígenas, afroecuatorianas y montubias podrán formar mancomunidades entre sí, con la finalidad de mejorar la gestión de sus competencias y favorecer sus procesos de integración, en los términos

establecidos en la Constitución y de conformidad con los procedimientos y requisitos establecidos en este Código. [...]”;

Que, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 288 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla Don Bosco solicita que, siguiendo el procedimiento establecido en dicho cuerpo legal, autoricen la incorporación del cantón Sevilla Don Bosco a la Mancomunidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la Provincia de Morona Santiago – MAGAMS;

Que, el Artículo 323 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: “El Órgano normativo del respectivo gobierno autónomo descentralizado podrá expedir además, acuerdos y resoluciones sobre temas que tengan carácter especial o específico, los que serán aprobados por el órgano legislativo del gobierno autónomo, por simple mayoría, en un solo debate y serán notificados a los interesados, sin perjuicio de disponer su publicación en cualquiera de los medios determinados en el artículo precedente, de existir mérito para ello”;

Que, la Mancomunidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la Provincia de Morona Santiago – MAGAMS fue creado mediante la publicación en el Registro Oficial No. 590, el 05 de diciembre de 2011, y reformada en el Registro Oficial No. 1411 de 21 de diciembre de 2020;

Que, la jurisdicción de la parroquia Sevilla Don Bosco es elevada a la categoría de cantón, siendo actualmente denominado el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla Don Bosco el cual está ubicado en provincia de Morona Santiago, Amazonía Ecuatoriana, quienes conocedores de las labores que desarrolla la Mancomunidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de la Provincia de Morona Santiago – MAGAMS, es su deseo de formar parte de esta institución.

Que, el Concejo Municipal del Cantón Sevilla Don Bosco, en **Sesión Ordinaria Nro. 008-SO-2025-GADMSDB**, de fecha **12 de noviembre de 2025**, luego de tratar el punto correspondiente dentro del orden del día **“CONOCIMIENTO, ANÁLISIS Y RESOLUCIÓN SOBRE LA ADHESIÓN DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO A LA MANCOMUNIDAD DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES DE MORONA SANTIAGO (MAGAMS).”**

En ejercicio de sus atribuciones constitucionales y legales.

RESUELVE:

- Art. 1. AUTORIZAR** al Alcalde como representante legal del Gobierno Municipal para que suscriba la adhesión a la Mancomunidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Morona Santiago (MAGAMS).
- Art. 2. SOLICITAR** la adhesión del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sevilla Don Bosco a la Mancomunidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de

Morona Santiago (MAGAMS), quien asumirá todos los derechos y obligaciones que requieran esta incorporación.

Art. 3. AUTORIZAR el débito automático del 5/1000 de las asignaciones de la Ley Orgánica para la Planificación Integral de la Circunscripción Territorial Especial Amazónica de la cuenta No. 81220163 del GAD municipal de Sevilla Don Bosco, del Banco Central del Ecuador, a favor de la Mancomunidad de GAD Municipales de Morona Santiago, a la cuenta 76220125 que la Mancomunidad mantiene en el Banco Central del Ecuador, a partir del 12 de noviembre de 2025.

Art. 4. DISPONER que de forma inmediata se comunique a la Mancomunidad de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales de Morona Santiago (MAGAMS) esta resolución, a fin que pongan a consideración de los asociados esta petición.

La presente resolución entra en vigencia desde el momento de su aprobación.

NOTIFÍQUESE Y CÚMPLASE.

Sevilla Don Bosco, 12 de noviembre de 2025



Ab. Yanua Solania Tsamaraint Unupi

SECRETARIA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO

Enviado a:

- Sr. Alcalde
- Señores Concejales (5)
- Señores Directores Departamentales (7)
- Archivo



Secretaría General

Tel. 043804960. Ext. 100- 106

EL LEGISLATIVO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN EL EMPALME CONSIDERANDO:

Que, el literal l) del numeral 7 del artículo 76 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que "Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos.

Que, la Constitución de la República en el artículo 84 determina que: "La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.";

Que, la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 238 determina que: "los Gobiernos Autónomos Descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera";

Que, el Art. 226 de la Constitución de la República del Ecuador, 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.

Que, el numeral 6 del artículo 261 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que "El Estado central tendrá competencias exclusivas sobre: las políticas de educación, salud, seguridad social, vivienda.

Que, el Art. 264, numeral 9, de la Constitución de la República del Ecuador, dispone: "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) 9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios Urbanos y Rurales"; y, en el inciso final del mismo artículo indica: "En el ámbito de sus competencias y territorio, y en uso de sus facultades, expedirán ordenanzas cantonales". Esta competencia se halla desarrollada en los artículos 55, letra i); 57 letras a) y b); y, 58 letra b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización;

Que, los numerales 1 y 2, e inciso final del artículo 375 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que es obligación del Estado en todos sus niveles de gobierno, garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual, debe generar la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacios y transportes públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; y, mantener un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda.

Que, el Art. 376 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las

municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado; y el Estado ejercerá la rectoría para la planificación, regulación, control, financiamiento y elaboración de políticas de hábitat y vivienda.

Que, el Art. 1 del Código Civil, establece que: "La ley es una declaración de la voluntad soberana que, manifestada en proforma prescrita por la Constitución, manda, prohíbe o permite.

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), en el artículo 139, dispone 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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural";

Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes:

- a) El impuesto sobre la propiedad urbana;
- b) El impuesto sobre la propiedad rural";

Que, el Art. 147 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que "El Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad."

Que, el Art. 489, letra c), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) determina que son fuentes de obligación tributaria municipal y metropolitana, las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

Que, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) señala que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) dispone que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado.

Que, el Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), estable los elementos y normas para la valoración de los predios Urbanos.

Que, el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que: "las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto la dirección financiera o quien haga sus veces notificara por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo."

Que, el Código de Ordenamiento Territorial Autonomía y Descentralización en el artículo 497, señala: "Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán 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 Art. 526.1 del Código Orgánico de Organización Territorial , Autonomía y Descentralización (COOTAD), define que: "Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.(...) Los registradores de la propiedad deberán remitir la información necesaria para la actualización de los catastros a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, conforme a los plazos, condiciones y medios establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior."

Que, el literal b) del Art. 561 .6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que "Los rubros correspondientes a obras o mejoras que hayan incrementado sustancialmente el valor del bien luego de la adquisición y formen parte del mismo, siempre que se encuentren debidamente soportados. En caso de que dichas obras o mejoras superen el 30% del valor del avalúo catastral, estas deberán estar actualizadas en los registros catastrales. En el caso de terrenos rurales de uso agrícola también se considerará como mejoras las inversiones realizadas en los mismos en las cuantías y con las condiciones, requisitos y metodologías establecidos por el órgano rector

del catastro nacional integrado georreferenciado."

Que, el Art. 89 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que la: "Valoración catastral en suelos destinados a vivienda de interés social. En el suelo público destinado para vivienda de interés social se aplicarán metodologías de valoración catastral que reflejen el valor real de los inmuebles, para lo cual se descontarán aquellos valores que se forman como consecuencia de distorsiones del mercado."

Que, el Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que: "La facultad para la determinación y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asen/amientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones. Definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.";

Que, el Art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial , Uso y Gestión del Suelo, determina que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado: "Es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, Multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática , ordenada y periódica , la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial; el mismo que deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos , plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley la información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información.";

Que, el Art. 101 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, señala que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados y las instituciones que generen información relacionada con catastros y ordenamiento territorial compartirán los datos a través del sistema del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, bajo los insumos, metodología y lineamientos que establezca la entidad encargada de su administración.";

Que, la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que: "(...) el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.";

Que, el Art. 48 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado:

"Corresponde a una infraestructura de datos espaciales catastrales con enfoque multifuncional que contempla, además de los aspectos económicos, físicos y jurídicos tradicionales, los datos ambientales y sociales del inmueble y las personas que en el habitan, misma que es alimentada por la información generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastro. Esta información formará parte del componente territorial de los Sistemas de Información Local de los GAD Municipales y Metropolitanos.";

Que, el Art. 49 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto a los componentes del Catastro Nacional Georreferenciado establece que: "Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos deberán levantar y estructurar la información de los catastros urbanos y rurales correspondientes a su respectiva jurisdicción contemplando lo definido en la Norma Técnica y demás instrumentos que el Consejo Técnico establecerá para el efecto, estos datos son de responsabilidad exclusiva de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos.";

Que, el Art. 53 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, define que la Cartografía Básica con fines catastrales: "Constituye información cartográfica de partida para la formación, actualización y mantenimiento del Catastro Predial Multifuncional. A partir de la Cartografía Básica con Fines Catastrales se construyen Los Datos Cartográficos Catastrales; la generación o actualización de esta cartografía deberá cumplir con los criterios establecidos por el ente rector de cartografía básica.";

Que, el Art. 54 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Modelo de Datos Catastral Nacional establece que: "Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales.

En el caso que un GADM gestione su catastro de acuerdo a un modelo de datos propio, éste deberá homologar la información de acuerdo a los Lineamientos del Modelo de Datos Catastral Nacional para así poder formar parte del Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado.";

Que, el Art. 55 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, establece que la administración del Sistema Nacional de Catastro Integrado y Georreferenciado de Hábitat y Vivienda: "(...) está a cargo del ente rector de hábitat y vivienda y deberá ser coordinado con la Secretaría Nacional de Planificación y Desarrollo, en el marco del Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE), además de

coordinar con los Gobiernos Autónomos Descentralizados para su funcionamiento y actualización. El administrador del sistema deberá publicar periódicamente la información catastral suministrada por cada uno de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y Metropolitanos, de acuerdo a los protocolos y estándares establecidos por el ente rector de hábitat y vivienda.";

Que, con fecha 28 de julio de 2016, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió el Acuerdo Ministerial Nro. 029- 16 publicado en el Registro Oficial Suplemento Nro. 853 de 3 de octubre de 2016, que contiene las "Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos - Rurales y Avalúos de Bienes; Operación y Cálculo de Tarifas por los Servicios Técnicos de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros", con el objeto de "El presente instrumento tiene por objeto de "establecer lineamientos generales, requisitos mínimos y criterios técnicos aplicables a la estructuración del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, que permita regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos; así como la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles para garantizar resultados confiables, imparciales y transparentes. El Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda en calidad de ente rector del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, emite las Normas Técnicas de Catastro y Avalúos aplicables en las Entidades Competentes y a todos los entes Avaluadores jurídicos o naturales a nivel nacional. Adicionalmente este instrumento contiene el procedimiento de tarifado por servicios de asistencia técnica de la Dirección Nacional de Avalúos y Catastros - DJNAC.";

Que, con fecha 10 de enero del 2019, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió el Acuerdo Ministerial Nro. 001 - 19 publicado en el Registro Oficial Nro. 429 de 15 de febrero de 2019, que contiene la "Metodología y Procedimiento de cálculo de la plusvalía que genere la obra pública por declaratoria de utilidad pública" que en su artículo 3 indica que el objeto y finalidad de la metodología es "establecer un procedimiento técnico aplicado a la realidad nacional, sobre un método matemático universal para el cálculo de la plusvalía que genera la construcción de obra pública por la declaratoria de utilidad pública y de interés social en predios afectados total o parcialmente. Este valor de plusvalía se deducirá del precio final del inmueble afectado, determinado en los procesos de negociación o de impugnación como efecto de declaratoria de utilidad pública, previsto en la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Contratación Pública.";

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, es el ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional georreferenciado y en uso de las atribuciones establecidas en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, y su Reglamento General de Aplicación, es el encargado de establecer las normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y valoración de los bienes inmuebles; y,

Que, para dar cumplimiento a las normas legales antes citadas y según lo establece el Art. 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), es indispensable establecer los planos de valor de la tierra Urbana, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuarán el avalúo de los predios Urbanos que registrará para el

bienio 2026–2027; y,

El ejercicio de las atribuciones que le confieren los Arts. 55, letras e), i) y 57, letras a) y b), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

En ejercicio de la facultad y competencia que le confieren los artículos 240 y 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, en armonía con lo prescrito en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD),

EXPIDE LA:

ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO, PARÁMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN EL EMPALME PARA EL BIENIO 2026-2027.

Capítulo I DISPOSICIONES PRELIMINARES

Art. 1.- Objeto. - El Concejo Municipal del Empalme, mediante esta Ordenanza, establece las normas jurídicas y técnicas para la actualización y conformación del inventario catastral, para organizar, administrar y mantener de la mejor forma el registro y avalúo de la propiedad inmobiliaria urbana y el cobro del impuesto predial urbano en el Cantón El Empalme, para el Bienio “2026-2027”

Art. 2.- Ámbito. - Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán en los predios localizados dentro del área urbana del cantón Empalme, de acuerdo a lo establecido mediante las Ordenanzas previamente aprobadas por el Consejo Municipal de acuerdo al límite urbano establecido en el estudio de la Consultoría y que se aplicará para el bienio 2026-2027.

Art. 3.- De la Valorización de la Tierra Urbana y de las Edificaciones. -

Uno) La valorización de la tierra de los predios localizados dentro del área urbana del cantón El Empalme se sujetará a los siguientes elementos de valoración:

- a) Planos para el valor del suelo en función a las características, localización, servicios básicos, complementarios y urbanísticos, así como otros criterios técnicos previamente definidos, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada uno de dichas áreas. Conforme a la IMAGEN 01_Zonas Homogéneas / IMAGEN 02_Zonas Goeconómicas y las tablas de valores anexas a la presente ordenanza.

Los valores que constan en la tabla de los valores de suelo, constituyen precios referenciales de acuerdo estudio de valoración del suelo y edificaciones del área urbana del Cantón El Empalme realizado en el bienio 2024-2025, depuración diaria al momento de las transacciones de compra venta e hipotecas y consultas de precios referenciales a los propietarios, etc. Tomando en consideración las zonas comerciales; además de eso existen límites de cada y zonas en. las que incluyen los valores máximos y mínimos y, por tanto, en la aplicación práctica a cada uno de los predios, se les

asignara valores de acuerdo a la posición de los mismos con respecto a los ejes de valor establecidos que deberán estar comprendidos entre el rango máximo y mínimo, a sus características intrínsecas y localización de los mismos, los cuales servirán para establecer el avalúo y la determinación de impuestos.

IMAGEN 1 ZONAS HOMOGENEAS

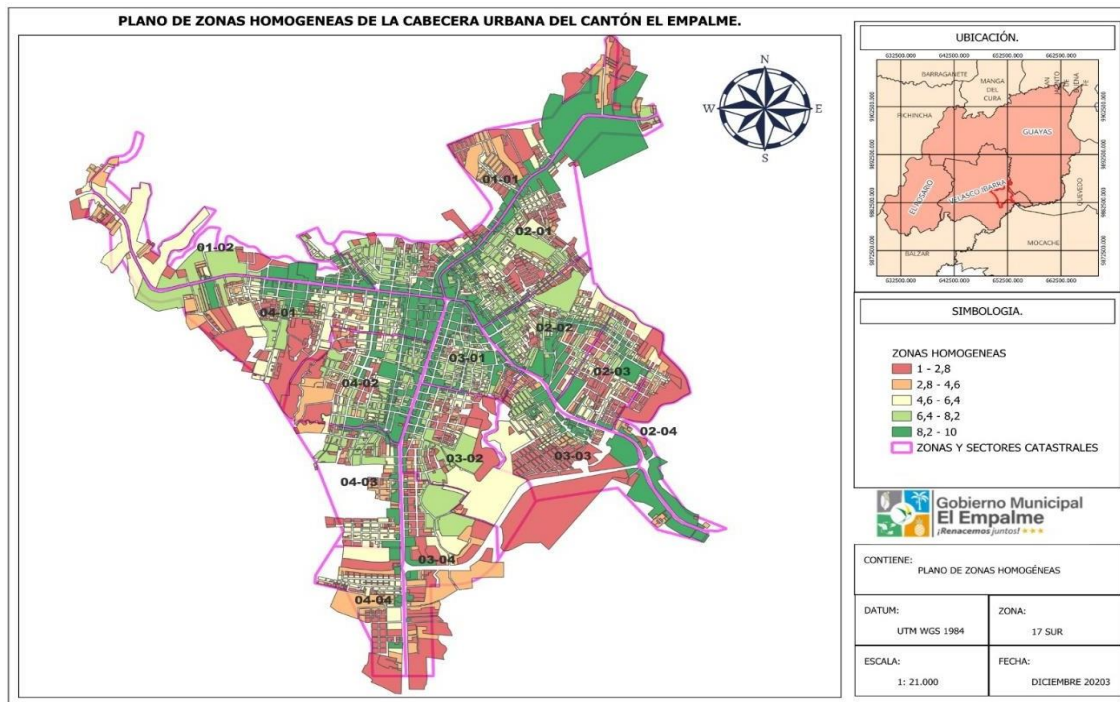
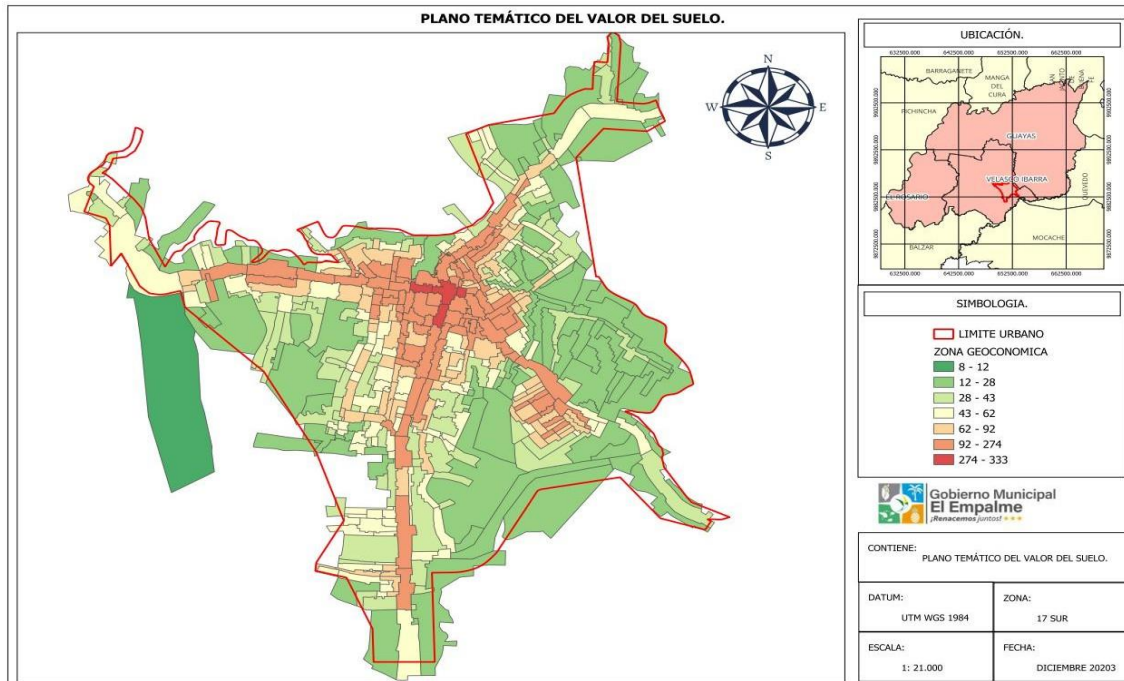


IMAGEN 2 ZONAS GEOECONÓMICAS



Las zonas homogéneas obedecen a estudio de mercado que incluye el levantamiento de información de los servicios básicos, complementarios y urbanísticos, se adjuntan los planos de cada servicio. Las capas que contienen la información se encuentran en los anexos del MODELO DE VALORACIÓN.

b) LAS TABLAS PARA LA APLICACIÓN DE LOS COEFICIENTES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO:

TABLA N°1:

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TIPO DE SUELO (Tts)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|------------------------|--------|
| 1 | SECO | 1,00 |
| 2 | INUNDABLE | 0.65 |
| 3 | CENAGOSO | 0,90 |
| 4 | HÚMEDO | 0,75 |
| 5 | SUELOS NO URBANIZABLES | 0,70 |

TABLA N°2:

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR RELIEVE (Ttrl)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------------|--------|
| 0 | SIN INFORMACIÓN | 1,00 |
| 1 | PLANO | 1,00 |
| 2 | ONDULADO | 0,92 |
| 3 | ACCIDENTADO | 0,70 |
| 4 | QUEBRADO | 0,70 |
| 5 | MUY ACCIDENTADO | 0,50 |
| 6 | INCLINADO MAS DEL 70% | 0.40 |

TABLA N°3:

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO DE SUELO (Ttrl)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|--------------------------|--------|
| 1 | NO TIENE | 1.0 |
| 2 | AGROINDUSTRIAL | 1.1 |
| 3 | BIENESTAR SOCIAL | 1.0 |
| 4 | CASA COMUNAL | 0.8 |
| 5 | COMERCIAL | 1.1 |
| 6 | COMERCIAL Y RESIDENCIAL | 1.0 |
| 7 | CONSERVACION | 0.9 |
| 8 | CULTURAL | 1.0 |
| 9 | EDUCACION | 0.9 |
| 10 | ESPACIO PUBLICO | 0.95 |
| 11 | FINANCIERO/BANCARIO | 1.15 |
| 12 | FORESTAL | 1.0 |
| 13 | HIDROCARBUROS/GASOLINERA | 1.8 |
| 14 | INDUSTRIAL | 1.9 |
| 15 | INSTITUCIONAL PRIVADO | 0.9 |

| | | |
|----|-----------------------|------|
| 16 | INSTITUCIONAL PUBLICO | 0.9 |
| 17 | RECREACION Y DEPORTE | 0.9 |
| 18 | RELIGIOSO | 1.15 |
| 19 | RESIDENCIAL | 0.9 |
| 20 | SALUD | 0.9 |
| 21 | SEGURIDAD | 1.15 |
| 22 | SERVICIOS | 1.15 |
| 23 | SERVICIOS ESPECIALES | 1.15 |
| 24 | TRANSPORTE | 1.15 |
| 25 | TURISMO | 1.15 |

TABLA N°4:
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR USO DE SUELO (Ttrl)

| CÓDIGO DETALLE USO | CÓDIGO USO | NOMBRE | FACTOR |
|-----------------------|------------|------------------------------|--------|
| 1 | 1 | Sin Edificación | 0.8 |
| 2 | 1 | Lote Valido | 0.8 |
| 3 | 1 | Lotes Vacantes | 1.15 |
| 4 | 19 | Abandonada | 0.9 |
| 5 | 19 | Desalojada | 0.9 |
| 6 | 19 | No Habitada | 0.9 |
| 7 | 19 | En Construcción | 0.94 |
| 8 | 23 | Botadero de Basura | 0.96 |
| 9 | 23 | Botadero de Desechos Solidos | 0.96 |
| 10 | 2 | Uso Agrícola | 1.1 |
| 11 | 5 | Mina | 2.8 |
| 12 | 5 | Cultivos | 1.1 |
| 13 | 5 | Bosques | 1.0 |
| 14 | 5 | Criaderos | 1.1 |
| 15 | 5 | GANADERO | 1.3 |
| 16 | 5 | AVICOLA | 1.3 |
| 17 | 5 | PISCICOLA | 1.3 |
| 18 | 5 | FLORICOLA | 1.3 |
| 19 | 2 | Industria | 1.9 |
| 20 | 2 | Manufacturas | 1.12 |
| 21 | 2 | Artesanías | 0.9 |
| 22 | 2 | Ropa Textiles y Cueros | 1.15 |
| 23 | 2 | INSUMOS DE CONSTRUCCION | 1.3 |
| 24 | 2 | FLORICOLA | 1.5 |
| 25 | 7 | Tanques | 1.0 |
| 26 | 7 | Otros | 1.1 |
| 27 | 16 | Plantas Eléctricas | 0.9 |
| 28 | 16 | Plantas de Agua | 9.0 |
| 29 | 19 | Vivienda | 1.0 |

| | | | |
|----|----|--|------|
| 30 | 19 | Multifamiliar | 1.1 |
| 31 | 5 | Arriendo | 1.2 |
| 32 | 6 | Sedes Sindicatos Organizaciones Privados | 1.0 |
| 33 | 6 | ALBERGUE | 1.1 |
| 34 | 6 | FINCA VACACIONAL | 1.25 |
| 35 | 5 | Comercio | 1.3 |
| 36 | 5 | Hoteles y Hosterías | 1.3 |
| 37 | 5 | Pensiones y residenciales | 1.25 |
| 38 | 5 | Moteles | 1.25 |
| 39 | 13 | Gasolineras | 1.8 |
| 40 | 13 | Distrib. Gas | 1.3 |
| 41 | 5 | Materiales | 1.15 |
| 42 | 5 | Ferreterías | 1.3 |
| 43 | 5 | Abonos, Balanceados, Semillas | 1.15 |
| 44 | 5 | ALIMENTOS Y CONSERVAS | 1.1 |
| 45 | 5 | ENSAMBLAJE ACCESORIOS | 1.1 |
| 46 | 5 | RESTAURANTE | 1.3 |
| 47 | 5 | AGENCIAS DE TURISMO | 1.3 |
| 48 | 5 | ABARROTES - TIENDAS | 1.3 |
| 49 | 5 | VENTA DE MUEBLES Y ACCESORIOS | 1.3 |
| 50 | 5 | ELECTRODOMESTICOS VENTAS | 1.3 |
| 51 | 5 | VEHICULOS Y ACCESORIOS | 1.4 |
| 52 | 5 | PAPELERIAS Y BAZARES | 1.2 |
| 53 | 16 | Teléfonos | 1.0 |
| 54 | 16 | Correo | 1.0 |
| 55 | 16 | Aeropuerto | 1.8 |
| 56 | 16 | Central Telefónica | 1.0 |
| 57 | 11 | Bancos | 1.8 |
| 58 | 11 | Cooperativa | 1.5 |
| 59 | 16 | Municipio | 1.0 |
| 60 | 16 | SALON SOCIAL | 1.6 |
| 61 | 16 | Mercado Publico | 0.9 |
| 62 | 16 | Mercado Ganado | 0.9 |
| 63 | 16 | Camal | 0.9 |
| 64 | 16 | Centro Exposiciones | 0.9 |
| 65 | 16 | Gestión | 1.0 |
| 66 | 16 | Administración Publica | 0.9 |
| 67 | 16 | Administración Religiosa | 1.0 |
| 68 | 16 | INNFA | 0.9 |
| 69 | 3 | Servicios Comunes | 0.9 |
| 70 | 3 | Culturales | 1.0 |
| 71 | 3 | Museos | 0.9 |
| 72 | 13 | Cultos y Afines | 0.9 |
| 73 | 3 | Cementerios | 0.9 |
| 74 | 3 | Socio Asistencial | 0.9 |

| | | | |
|-----|----|-----------------------------|------|
| 75 | 3 | CENTRO AGRICOLA | 1.0 |
| 76 | 17 | Prostíbulos | 1.8 |
| 77 | 17 | Deportes y Recreación | 0.9 |
| 78 | 17 | Estadios | 0.9 |
| 79 | 17 | Coliseos y Canchas | 0.9 |
| 80 | 17 | Piscinas y Afines | 0.9 |
| 81 | 17 | Galleras | 1.2 |
| 82 | 17 | Juegos bajo techo | 1.15 |
| 83 | 17 | Discotecas, Clubs | 1.2 |
| 84 | 17 | Cines, Teatros | 0.8 |
| 85 | 5 | Garajes y Estacionamientos | 1.0 |
| 86 | 5 | Bares, Cantinas, Heladerías | 1.15 |
| 87 | 5 | Restaurantes | 1.15 |
| 88 | 5 | Picanterías y Otros | 1.15 |
| 89 | 5 | Servicios Profesionales | 1.15 |
| 90 | 5 | Mecánica | 1.15 |
| 91 | 5 | Carpintera | 1.15 |
| 92 | 5 | Salones de Belleza Masajes | 1.15 |
| 93 | 5 | Boticas y Farmacias | 1.15 |
| 94 | 5 | Bazares | 1.15 |
| 95 | 5 | Librerías y Papelerías | 1.15 |
| 96 | 5 | Ópticas | 1.15 |
| 97 | 5 | Funerarias | 1.15 |
| 98 | 4 | Equip. Comunal | 0.9 |
| 99 | 16 | Educativos y Afines | 0.9 |
| 100 | 20 | Hospitales y Afines | 0.9 |
| 101 | 4 | Parques y Plazas | 0.8 |
| 102 | 4 | Áreas Verdes | 0.8 |
| 103 | 4 | Bibliotecas | 0.8 |
| 104 | 4 | Casa Comunal | 0.8 |
| 105 | 4 | CLINICAS | 1.7 |
| 106 | 17 | Usos Especiales | 1.2 |
| 107 | 18 | Industria | 1.3 |
| 108 | 15 | Zona Franca | 1.0 |
| 109 | 5 | Rentera | 1.0 |
| 110 | 16 | Primaria | 1.0 |
| 111 | 16 | Secundaria | 1.0 |
| 112 | 16 | Centro de Salud | 1.0 |
| 113 | 5 | Consultorios y Otros | 1.0 |
| 114 | 5 | Laboratorios Clínicos | 1.0 |
| 115 | 5 | Panificadora | 1.0 |
| 116 | 5 | Carnicerías | 1.0 |
| 117 | 5 | Transporte | 1.0 |
| 118 | 5 | Radio | 1.0 |
| 119 | 5 | Prensa | 1.0 |

| | | | |
|-----|----|-------------------|-----|
| 120 | 5 | Televisión | 1.0 |
| 121 | 16 | Notarias | 1.0 |
| 122 | 16 | Ministerios | 1.0 |
| 123 | 12 | Policía, UPC | 1.0 |
| 124 | 12 | Bomberos | 1.0 |
| 125 | 5 | Internado | 1.0 |
| 126 | 20 | No Especificado | 1.0 |
| 127 | 2 | Hilados y Tejidos | 1.0 |
| 128 | 2 | Embotelladora | 1.0 |
| 129 | 2 | Metal Mecánico | 1.0 |
| 130 | 2 | Cerámica | 1.0 |
| 131 | 2 | Químico | 1.0 |
| 132 | 2 | Plásticos | 1.0 |
| 133 | 2 | Imprenta | 1.0 |
| 134 | 5 | Calzado | 1.0 |
| 135 | 5 | Joyería | 1.0 |
| 136 | 5 | Reparación | 1.0 |
| 137 | 5 | Sombrería | 1.0 |
| 138 | 5 | Talabartería | 1.0 |
| 139 | 5 | Ebanistería | 1.0 |
| 140 | 5 | Piladora | 1.0 |
| 141 | 10 | Otros | 1.0 |
| 142 | 8 | No Especificado | 1.0 |
| 143 | 12 | No Especificado | 1.0 |
| 144 | 5 | Ferretería | 1.0 |
| 145 | 25 | No Especificado | 1.0 |
| 146 | 24 | No Especificado | 1.0 |

TABLA N° 5:
COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR TIPO DE ACCESO AL LOTE (Tacl)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------------------|--------|
| 0 | SIN INFORMACION | 1,00 |
| 1 | TIERRA | 0,90 |
| 2 | LASTRE | 0,92 |
| 3 | ADOQUÍN DE CEMENTO / PIEDRA | 1,00 |
| 4 | HORMIGÓN | 1,00 |
| 5 | ASFALTO | 0,98 |
| 6 | EMPEDRADO | 0,95 |
| 7 | OTRO | 0,95 |

TABLA N° 6:
COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR TAMAÑO DEL LOTE (Ttal)

| ID | DESDE M² | HASTA M² | FACTOR |
|----|----------|----------|--------|
| 1 | 0 | 100 | 1,1 |

| | | | |
|----|------------|---------|------|
| 2 | 100,01 | 1000 | 1 |
| 3 | 1000,01 | 5000 | 0,8 |
| 4 | 5000,01 | 10000 | 0,7 |
| 5 | 10000,01 | 30000 | 0,6 |
| 6 | 30000,01 | 50000 | 0,5 |
| 7 | 50000,01 | 100000 | 0,4 |
| 8 | 100000,01 | 500000 | 0,3 |
| 9 | 500000,01 | 1000000 | 0,2 |
| 10 | 1000000,01 | 1E + 12 | 0,12 |

TABLA N° 7:

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR FORMA DEL LOTE (Tff)

| RELACIÓN FRENTE / FONDO | NUMÉRICA | FACTOR |
|-------------------------|-----------|--------|
| 1:1 - 1:3 | 1 a 0,333 | 1 |
| 1:4 | 0,250 | 0,9925 |
| 1:5 | 0,20 | 0,9850 |
| 1:6 | 0,1667 | 0,9775 |
| 1:7 | 0,1429 | 0,9700 |
| 1:8 | 0,1250 | 0,9625 |
| 1:9 | 0,1111 | 0,9550 |
| 1:10 | 0,1000 | 0,9475 |
| 1:11 | 0,0909 | 0,9400 |

TABLA N° 08:

COEFICIENTE DE CORRECCIÓN POR ACERAS DEL LOTE (Tacl)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------|--------|
| 0 | SIN INFORMACION | 1,00 |
| 1 | NO TIENE | 0,96 |
| 2 | CEMENTO | 1,00 |
| 3 | ADOQUIN | 1,05 |
| 4 | CERAMICA | 1,10 |
| 5 | PIEDRA | 1,00 |
| 6 | OTRO MATERIAL | 1,00 |

TABLA N° 9:

COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIOS DE AGUA (TAag)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|----------------------------|--------|
| 0 | SIN INFORMACION | 1,00 |
| 1 | NO TIENE | 0,88 |
| 2 | DE RED PUBLICA | 1,00 |
| 3 | DE POZO | 0,89 |
| 4 | DE RIO, VERTIENTE, ACEQUIA | 0,90 |
| 5 | DE CARRO REPARTIDOR | 0,92 |
| 6 | OTRO AGUA LLUVIA | 0,89 |

| | | |
|---|-----------|------|
| 7 | RIO CANAL | 0,45 |
|---|-----------|------|

TABLA N° 10:
COEFICIENTES DE RELACIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO (TAal)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------|--------|
| 0 | SIN INFORMACION | 1,00 |
| 1 | NO TIENE | 0,73 |
| 2 | RED COMBINADA | 1,00 |
| 3 | SEPARADA | 1,00 |
| 4 | POZO SEPTICO | 0,90 |
| 5 | SANITARIO | 0,95 |
| 6 | PLUVIAL | 1,00 |

TABLA N° 11 :
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ENERGÍA ELÉCTRICA (TSeel)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------|--------|
| 0 | SIN INFORMACION | 1.0 |
| 1 | NO TIENE | 0.93 |
| 2 | PLANTA PROPIA | 0.96 |
| 3 | RED PUBLICA | 1.0 |

TABLA N° 12:
COEFICIENTES DE RELACIÓN POR SERVICIO DE ALUMBRADO PÚBLICO (TSalp)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------|--------|
| 0 | SIN INFORMACION | 1,00 |
| 1 | NO TIENE | 0,93 |
| 2 | SI TIENE | 1 |

TABLA N° 13:
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE RECOLECCIÓN DE BASURA (TSrb)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|--|--------|
| 0 | SIN INFORMACION | 1,00 |
| 1 | NO TIENE | 0,96 |
| 2 | POR CARRO RECOLECTOR | 1,00 |
| 3 | LA ARROJAN EN TERRENO BALDÍO O QUEBRADAS | 0,94 |
| 4 | LA QUEMAN | 0,90 |
| 5 | LA ENTIERRAN | 0,90 |
| 6 | LA ARROJAN AL RIO, ACEQUIA O CANAL | 0,88 |
| 7 | DE OTRA FORMA | 0,96 |

TABLA No. 14:
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR IMPLANTACIÓN

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|---------------------|--------|
| 1 | CONTINUA SIN RETIRO | 1,00 |
| 2 | CONTINUA CON RETIRO | 1,00 |
| 3 | CONTINUA CON PORTAL | 1,05 |
| 4 | AIKLADA SIN RETIRO | 0,96 |
| 5 | AIKLADA CON RETIRO | 0,95 |
| 6 | OTRO | 0,95 |

TABLA No. 15:
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA (Tlom)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-------------|--------|
| 1 | ESQUINERO | 1,08 |
| 2 | INTERMEDIO | 1 |
| 3 | INTERIOR | 0,5 |
| 4 | EN CALLEJÓN | 0,75 |
| 5 | EN CABECERA | 1,15 |
| 6 | BIFRONTAL | 1,15 |
| 7 | MANZANERO | 1,20 |

TABLA N° 16:
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR TOPOGRAFÍA

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------------|--------|
| 0 | SIN INFORMACION | 1,00 |
| 1 | A NIVEL | 1,00 |
| 2 | BAJO NIVEL | 0,70 |
| 3 | SOBRE NIVEL | 0,70 |
| 4 | PENDIENTE ASCENDENTE | 0,70 |
| 5 | PENDIENTE DESCENDENTE | 0,70 |
| 6 | ACCIDENTADO | 0,50 |

TABLA N°17:
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE TRANSPORTE (TStr)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------|--------|
| 0 | SIN INFORMACION | 1,00 |
| 1 | NO TIENE | 0,95 |
| 2 | SI TIENE | 1,00 |

TABLA N° 18:
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE INTERNET (TSIn)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------|--------|
| 0 | SIN INFORMACION | 1,00 |
| 1 | NO TIENE | 0,95 |
| 2 | SI TIENE | 0,99 |

TABLA N° 19:
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO TELEFÓNICO

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------|--------|
| 0 | SIN INFORMACION | 1,00 |
| 1 | NO TIENE | 0,93 |
| 2 | SI TIENE | 1,00 |

TABLA N° 20:
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR BORDILLOS (Tbor)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|----------|--------|
| 1 | NO TIENE | 0,9 |
| 2 | SI TIENE | 1,1 |

TABLA No. 21:
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE AGUA INSTALACIÓN DOMICILIARIA (Tal)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------|--------|
| 0 | SIN INFORMACION | 1,00 |
| 1 | NO TIENE | 0,95 |
| 2 | SI TIENE | 1,10 |

TABLA No.22:
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN RIESGOS (Triesgos)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|--|--------|
| 1 | NINGUNO | 1.00 |
| 2 | ZONA SUSCEPTIBLE A INUNDACION BAJA | 0.60 |
| 3 | ZONA SUSCEPTIBLE A INUNDACION MEDIA | 0.45 |
| 4 | ZONA SUSCEPTIBLE A INUNDACION ALTA | 0.35 |
| 4 | ZONA SUSCEPTIBLE A DESLIZAMIENTO BAJA | 0.60 |
| 5 | ZONA SUSCEPTIBLE A DESLIZAMIENTO MEDIA | 0.40 |
| 6 | ZONA SUSCEPTIBLE A DESLIZAMIENTO ALTA | 0.20 |

TABLA N°23:
COEFICIENTES DE CORRECCIÓN POR SERVICIO DE ALCANTARILLADO PLUVIAL (TAalp)

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------|--------|
| 0 | SIN INFORMACIÓN | 1.00 |
| 1 | NO TIENE | 0.95 |
| 2 | RED COMBINADA | 1.00 |
| 3 | SEPARADA | 1.00 |
| 4 | POZO SÉPTICO | 0.90 |
| 5 | SANITARIO | 0.95 |
| 6 | PLUVIAL | 1.00 |

- c) **FORMULA DE VALOR COMERCIAL INDIVIDUAL DE TERRENO.** - Una vez realizado la valoración del terreno, se aplicará la fórmula para el cálculo del avalúo de

predios y edificaciones, la que esta implementada en el SIIM y que será la herramienta que se utilizará para la emisión de títulos de créditos del bienio 2026-2027.

La fórmula a aplicarse es la siguiente:

$$\text{Valor_M2} = v_{\text{máximo}} - (((v_{\text{máximo}} - v_{\text{mínimo}}) / \text{distancia_total}) * D_{\text{Max}})$$

Dónde: $v_{\text{máximo}}$ = valor máximo de la manzana

$v_{\text{mínimo}}$ = valor mínimo de la manzana

D_{max} = distancia al eje de valor mayor

D_{min} = distancia al eje de valor menor

$\text{Distancia_total} = D_{\text{max}} + D_{\text{min}}$

$\text{ValorBase} = \text{Valor_M}^2 * \text{ÁreaTotalPredio}$

FACTOR GRADO 2:

$$F_{sb2} = (F_{\text{agua}} + F_{\text{alc}} + F_{\text{energ}}) / 3$$

$$F_{\text{via}2} = F_{\text{via}}$$

$$F_{\text{du}2} = (F_{\text{gdu}} + F_{\text{pa}}) / 2$$

$$F_{\text{us}2} = (((F_{\text{us}} + F_{\text{use}}) / 2) * \text{PorcentajeArea})$$

$$F_2 = (((F_{sb2} + F_{\text{via}2} + F_{\text{du}2}) / 3) * F_{\text{us}2}) * F_{\text{correccionGrado2}}$$

Dónde: F_{agua} = FactorRedAgua

F_{alc} = FactorRedAlcantarillado

F_{energ} = FactorRedEnergiaElectrica

F_{via} = FactorVia

F_{gdu} = FactorGradoDesarrolloUrbanistico

F_{pa} = factorPatrimonio

F_{us} = FactorUso

F_{use} = FactorUsoEspecifico

FACTOR GRADO 3:

$$F_{\text{il}3} = (F_{\text{imp}} + F_{\text{loc}}) / 2$$

$$F_{\text{rel}3} = (F_{\text{rel}} * \text{PorcentajeArea})$$

$$F_{\text{tsu}3} = (F_{\text{tsu}} * \text{PorcentajeArea}) * F_{\text{c}}$$

$$f_3 = (F_{\text{top}} + F_{\text{niv}} + F_{\text{rel}3} + F_{\text{tsu}3}) / 4$$

$F_{\text{ace}3} = F_{\text{ace}}$

$$F_3 = ((F_{\text{il}3} + F_{\text{ace}3} + F_{\text{bor}3}) / 3) * F_{\text{cf}3} * F_{\text{Corrección Grado3}}$$

Dónde:

F_{imp} = FactorImplantación

Floc=FactorLocalización

Frel=FactorRelieve Ftsu=FactorTipoSuelo

Ftop=FactorTopografía

Fniv= Factor Nivel

Face=factorAcera

Fbor=factorBordilo

FACTOR GRADO 4

Fmeal4=(Fmed+Falum+Falcpl)/3

$F4 = (((Fff + Finter + Fmeal4) / 3) * Ffor) * FcorreccionGrado4$

Dónde:

Fmed =FactorMedidorDomiciliar

Falum=FactorAlumbrado

Fff=FactorFrenteFondo

Ffor=FactorFormaTerreno

Falcpl=FactorAlcantarilladoPluvial

FACTOR GRADO 5:

$F5 = (((Frec + Ftel + Finter) / 3) * Ftrans) * FcorreccionGrado5$

Dónde:

Frec =FactorRecoleccionBasura

Ftel=FactorRedTelefonica

Finter=FactorInternet

Ftrans=FactorTransporte

AvaluoTotalTerreno = [ValorBase * F2 * F3 * F4 * F5] * FTamano * FRiesgos * FEspeciales

(Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula)

Factor de corrección

FCorrección

Si(Fr < (1-Fi))

$On(Fr > (1+Fi))$ Si $(Fr < (1-Fi))$

$Fc = (1-Fi)/Fr$

Caso contrario

$Fc = ((1+Fi)/Fr)$ caso contrario $Fc = 1$

Dónde:

Fr=Factor Resultante de cada Grado

Fi= Factor de Incidencia por cada Grado (Máximos o Mínimos de Peso según Grado 30%, 20%, etc.)

Fc= Factor de Corrección para cada grado.

Dos) La valorización de las edificaciones de los predios localizados dentro del área urbana del cantón El Empalme se sujetará a los siguientes elementos de valoración:

- a) **FÓRMULA PARA ESTABLECER EL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA:** Para establecer el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, se procede a la sumatoria de los pisos de cada bloque constructivo de los cuales este constituida y a los cuales se le aplica el método de reposición y los correspondientes factores que depreciarían cada piso. Se aplicara la siguiente formula:

$$VE = (VP_1 + VP_2 + VP_3 + VP_n)$$

VE.- Valor Total de la edificación.

VP_{1,2,3,...n}.- valor actual del Piso N°1,2,3,...n; según este constituido la edificación analizada.

La aplicación de la simulación de presupuestos de obra que van a ser evaluados a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores, de carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos, servirán para determinar el valor de cada piso que forma parte de una edificación y en el cual se divide: En su estructura: columnas, vigas, contrapiso, entresijos, paredes, escalera y cubierta. En acabados: Revestimiento de pisos, puertas exteriores, estructura de ventanas, vidrios, protector de ventana, enlucidos de pared, tumbados, acabado de cubierta. En instalaciones: energía eléctrica, sanitaria, pluvial, contra incendio, aire acondicionado, ventilación mecánica. Otras inversiones: ascensor, circuito cerrado de telecomunicaciones, montacargas, sistema alterno de energía eléctrica, sistema de gas centralizado, sistema de voz y datos. Criterio desarrollado a partir del fundamento metodológico del costo de reposición analizado y definiendo sistemas constructivos existentes.

El valor de reposición por pisos consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir cada piso nuevo con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor del piso en su estado real, al momento de la valuación.

A partir de las fechas de valoración de edificaciones, se aplicará a las características constructivas de cada piso la sumatoria de los diferentes rubros en relación a la codificación constante en la ficha predial urbana, esta sumatoria nos genera el valor por metro cuadrado y aplicado al área del bloque constructivo, se continua con la aplicación de los coeficientes de depreciación (Anexo N°21)

Para el caso de otras inversiones: se considera el avalúo correspondiente sumado al piso donde se encuentre dicho adicional presente.

- b) **DEL CALCULO DEL AVALUÓ DE LA CONSTRUCCIÓN.** El avalúo comercial individual de las edificaciones, nace de calcular el valor de reposición de cada piso que lo conforma aplicando las siguientes fórmulas para su determinación:

FORMULA N°1

$$VM2C = \sum(CO_1 + CO_2 + \dots + CO_n)$$

De donde:

VM2C.- Valor metro cuadrado de construcción del piso analizado.

CO_{1,2,3,...n}.- Valores Unitarios de cada elemento que compone el piso analizado, presente en la Anexo N°21.

FORMULA N°2

$$ABC_n = (VM2C_n * AREAPISO_n)$$

De donde:

ABC_{1,2,3,...n}.- Avalúo Base del piso Construido, el cual se determina entre la multiplicación del Valor metro cuadrado de construcción del piso analizado multiplicado por el área de piso levantada en campo.

VM2C_{1,2,3,...n}.- Valor metro cuadrado de construcción del piso analizado.

AREAPISO_{1,2,3,...n}.- Es el área levantada en campo por el encuestador y subida al ambiente gráfico.

FORMULA N°3

$$APC_n = (ABC_n * FT * FPC * FH)$$

De donde:

APC_{1,2,3,...n}.- Avalúo del piso Construido afectado por los factores correspondientes a Terminados, Porcentaje de avance en la construcción y la habitabilidad del piso.

ABC_{1,2,3,...n}.- Avalúo Base de la Construcción, el cual se determina entre la multiplicación del Valor metro cuadrado de construcción del piso analizado multiplicado por el área de piso levantada en campo.

FT.- Factor por Terminados de la construcción (véase Anexo N°22)

FPC.- Factor por Porcentaje de avance de Construcción (véase Anexo N°23)

FH.- Factor por Habitabilidad del Piso, es decir cuan habitable se encuentra para cumplir con el uso para el cual fue construido. (Véase Anexo N°24)

FORMULA N°4

$$AFC_n = (APC_n * \left\{ \left[\frac{(FA * FI * FU)}{3} \right] * FE \right\} * DEP)$$

De donde:

AFC_{1,2,3,...,n}- Avalúo final del piso Construido afectado por los factores correspondientes a acabados, instalaciones, el uso, factor estado y la depreciación

Terminados, Porcentaje de avance en la construcción y la habitabilidad del piso.

FA.- Factor por Acabados (véase Anexo N°21), este factor es el promedio de los elementos que forman parte de los acabados de un piso.

FI.- Factor por Instalaciones (véase Anexo N°25)

FU.- Factor Uso, para lo cual fue construido el piso analizado. (Véase Anexo N°26)

FE.- Coeficiente de Depreciación por Estado de Conservación del Piso analizado. (Véase Anexo N°27)

DEP.- Coeficiente de depreciación por antigüedad del Inmueble, la diferencia entre el año de análisis de la construcción y la fecha en la cual fue edificado, eso nos da el tiempo de implantación y el valor correspondiente de su depreciación. (Véase Anexo N°28)

Para la determinación del valor de la edificación a la fecha de elaboración del avalúo se realizara en base a la siguiente formula.

$$ATE = \sum(AFC_1 + AFC_2 + AFC_3 + \dots + AFC_n)$$

ATE.- Avalúo Total de la Edificación, es la sumatoria de los avalúos finales de cada piso Construido que forma parte de una edificación.

AFC_{1,2,3,...,n}- Avalúo final del piso Construido afectado por los factores correspondientes a acabados, instalaciones, el uso, factor estado y la depreciación

ANEXO N°21

TABLA. - CATÁLOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS DE LAS DE EDIFICACIONES CON SUS FACTORES DE AJUSTE SEGÚN SU USO

| Cod. Material | Nombre Material | Valor | Factor Vigas | Factor Columnas | Factor Paredes | Factor Entrepisos | Factor Cubierta | Factor Acabados | Factor Pisos | Factor Puertas | Factor Ventanas | Factor Enlucidos | Factor Tumbados |
|---------------|-------------------|-------|--------------|-----------------|----------------|-------------------|-----------------|-----------------|--------------|----------------|-----------------|------------------|-----------------|
| 1 | No Tiene | 1 | 0,9600 | 1,0080 | 1,4000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 2 | Acero | 25,3 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,4400 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 3 | Acero/Metal | 45,0 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,4400 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 4 | Adoquin | 17 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 5 | Aluminio | 23,8 | 1,1520 | 1,2096 | 1,8200 | 1,5600 | 1,6000 | 1,4400 | 1,0000 | 1,4400 | 1,4400 | 1,0000 | 1,0000 |
| 6 | Aluminio Y Vidrio | 12,9 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,4400 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 7 | Bloque/Ladrillo | 68,0 | 1,1520 | 1,2096 | 1,5000 | 1,5000 | 1,2500 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 8 | Caã'A | 9,6 | 0,9600 | 1,0080 | 1,4000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,2600 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 9 | Ceramicas | 32,3 | 1,2480 | 1,3104 | 1,9600 | 1,6800 | 1,5000 | 1,5600 | 1,5600 | 1,0000 | 1,0000 | 1,5600 | 1,0000 |
| 10 | Duela Procesada | 27,5 | 1,0560 | 1,1088 | 1,7500 | 1,5000 | 1,2000 | 1,5000 | 1,5000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 11 | Enlucido | 23,5 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,3200 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,3200 | 1,0000 |
| 12 | Encementado | 11,4 | 1,0560 | 1,1088 | 1,5400 | 1,3200 | 1,1000 | 1,0000 | 1,3200 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|----|--------------------------------|-------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 13 | Estructura Metalica | 37,1 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 14 | Esmalte | 16,8 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 |
| 15 | Gres | 27,7 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,5600 | 1,5600 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 16 | Calciminas | 6,65 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 |
| 17 | Gypsum | 37,5 | 0,9600 | 1,0080 | 1,4000 | 1,3200 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,3400 |
| 18 | Hierro | 55,0 | 1,1520 | 1,2096 | 1,3400 | 1,3200 | 1,4000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,4400 | 1,4400 | 1,0000 | 1,0000 |
| 19 | Hormigon Armado | 125,0 | 0,6000 | 1,1500 | 1,6000 | 1,5000 | 1,4500 | 1,4400 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 20 | Lamina Tol Corrugado | 10,3 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 21 | Lona | 34,3 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 22 | Losa De Hormigon Armado | 70,0 | 1,1520 | 1,1500 | 1,6000 | 1,5000 | 1,4500 | 1,4400 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 23 | Madera - Hormigon | 27,1 | 1,0560 | 1,1088 | 1,5400 | 1,3200 | 1,1000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 24 | Madera Comun | 22,2 | 1,0560 | 1,0080 | 1,3700 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 25 | Madera Panelada | 15,3 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,6200 | 1,0000 | 1,6200 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 26 | Madera Procesada Fina | 22,3 | 1,2480 | 1,3104 | 1,8900 | 1,6200 | 1,4000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,6200 | 1,0000 | 1,0000 |
| 27 | Madera Tamboreada | 12,1 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 28 | Malla | 7,77 | 1,0560 | 1,1088 | 1,5400 | 1,3200 | 1,1000 | 1,2600 | 1,0000 | 1,2600 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 29 | Marmol | 80,5 | 1,4400 | 1,5120 | 2,2400 | 1,9200 | 1,6000 | 1,7200 | 1,7200 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 30 | Metalica Enrollable | 13,4 | 0,9600 | 1,0080 | 1,4000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,3800 | 1,3800 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 31 | Mixtos Metal Y Hormigon Armado | 30,8 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 32 | Cauchos | 9,95 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 |
| 33 | Graniplast | 10,7 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 |
| 34 | Alucubond | 79,4 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 |
| 35 | P, Flotante | 27,8 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 36 | Fachaleta | 23,9 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,3200 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,3200 | 1,0000 |
| 37 | Laca | 28,4 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 |
| 38 | Piedra | 60 | 1,1520 | 1,2096 | 1,7500 | 1,5000 | 1,3000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 39 | Pilotaje De Hormigon Armado | 15,8 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,4400 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 40 | Plastico Preformado | 13,1 | 0,5000 | 0,9800 | 0,9800 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 41 | Porcelanato | 32,1 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,5600 | 1,5600 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 42 | Prefabricado Hormigon Simple | 40,0 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 43 | Tablon | 26,5 | 1,0560 | 1,0080 | 1,4000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 44 | Tol | 7,33 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 45 | Vidrio Templado | 13,7 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,6200 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 46 | Zinc | 15 | 0,9600 | 1,0080 | 1,4000 | 1,1400 | 1,1000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 47 | Cañ'A Guadua | 32,8 | 0,9600 | 1,0080 | 1,4000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,2600 | 1,0000 | 1,2600 | 1,2600 | 1,0000 | 1,2600 |

| | | | | | | | | | | | | | |
|-----|--------------------|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 48 | Fibra Mineral | 26,7 | 1,9200 | 2,0160 | 2,8000 | 2,4000 | 2,0000 | 1,8500 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,8500 |
| 49 | Madera Rustica | 13 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 |
| 50 | Madera Tratada | 26,6 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,6200 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,6200 |
| 51 | 1/2 Duela | 20,2 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,5000 |
| 52 | Madera Invernadero | 3,02 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 53 | Vidrio Comun | 2,22 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 54 | Vidrio Catedral | 4,22 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,2000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 55 | Hierro-Metal | 14,1 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,4400 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 57 | Cangahua | 10,7 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 72 | Porcelanato1 | 16,1 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,5600 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 117 | Pre-Fabricados | 12,5 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |
| 187 | Melamine | 25,3 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 | 1,0000 |

ANEXO N°22

TABLA.- FACTOR TERMINADOS

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------|--------|
| 0 | SIN INFORMACION | 1.00 |
| 1 | LUJO | 1.20 |
| 2 | MUY BUENO | 1.10 |
| 3 | BUENO | 1.00 |
| 4 | REGULAR | 0.75 |
| 5 | MALOS | 0.60 |
| 6 | NO TIENE | 0.50 |

ANEXO N°23

TABLA.- FACTOR PORCENTAJE DE CONSTRUCCIÓN

| Código | Desde | Hasta | Factor |
|--------|-------|-------|--------|
| 01 | 0 | 15 | 0.8 |
| 02 | 15 | 35 | 0.85 |
| 03 | 35 | 50 | 0.9 |
| 04 | 50 | 80 | 0.95 |
| 05 | 80 | 100 | 1 |

ANEXO N°24

TABLA.- FACTOR HABITABILIDAD

| Código | Nombre | Factor |
|--------|-----------------|--------|
| 1 | SIN INFORMACION | 1 |
| 2 | NO HABITABLE | 0.7 |
| 3 | HABITABLE | 1 |

ANEXO N°25

Para determinar el Anexo N°25 correspondiente al factor por instalaciones se realizó el cálculo promediar presente en la siguiente ecuación.

$$FI = \left(\frac{IS + NB + IE + IEL}{4} \right)$$

De donde.-

FI.- Factor por Instalaciones, nace del promedio de las instalaciones sanitarias, instalaciones especiales e instalaciones eléctricas.

IS.-instalaciones sanitarias

NB.- número de baños

IE.-instalaciones especiales

IEL.-instalaciones eléctricas

TABLA.- INSTALACIONES SANITARIAS

| CODIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|--------------|--------|
| 1 | NO TIENE | 0.40 |
| 2 | VISTA | 0.80 |
| 3 | EMPOTRADA | 1.00 |
| 4 | MIXTA | 0.90 |
| 5 | FOSA SEPTICA | 0.70 |
| 6 | LETRINA | 0.60 |

TABLA.- NRO. DE BAÑOS

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|----------------|--------|
| 01 | No tiene baños | 0.7 |
| 02 | Tiene 1 baños | 0.92 |
| 03 | Tiene 2 baños | 1 |
| 04 | Tiene 3 baños | 1.1 |
| 05 | Tiene 4 | 1.2 |
| 06 | Más de 4 | 1.3 |
| 07 | Medio baño | 0.8 |
| 08 | Letrina | 0.83 |
| 09 | Común | 0.9 |

TABLA.- INSTALACIONES ESPECIALES

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|---|--------|
| 0 | Sin información | 1,00 |
| 1 | NO TIENE | 1,00 |
| 2 | ASCENSOR | 1,00 |
| 3 | CIRCUITO CERRADO DE TELEVISION | 1,30 |
| 4 | MONTACARGAS | 3,00 |
| 5 | SISTEMA ALTERNATIVO DE ENERGÍA• A ELECTRICA | 4,00 |
| 6 | SISTEMA CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO | 5,00 |
| 7 | SISTEMA CONTRA INCENDIOS | 3,00 |
| 8 | SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO | 2,00 |
| 9 | SISTEMA DE VENTILACION MECANICA | 2,00 |
| 10 | SISTEMA DE VOZ Y DATOS | 2,00 |
| 11 | PISCINA | 3,00 |

TABLA.- INSTALACIONES ELÉCTRICAS

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------|--------|
| 0 | Sin información | 1,00 |
| 1 | NO TIENE | 0,80 |
| 2 | VISTA | 0,93 |
| 3 | EMPOTRADA | 1,10 |
| 4 | MIXTA | 0,96 |
| 5 | OTROS | 1 |

ANEXO N°26

TABLA.- FACTOR USO

| CODIGO | FACTOR | USO |
|--------|--------|---------------------------|
| 1 | 1.00 | HABITACIONAL |
| 2 | 1.35 | INDUSTRIAL |
| 3 | 1.32 | OFICINAS ADMINISTRACIÓN |
| 4 | 1.53 | COMERCIAL |
| 5 | 1.53 | BANCARIO FINANCIERO |
| 6 | 1.30 | HOSPEDAJE HOTELERIA |
| 7 | 1.14 | EDUCATIVO |
| 8 | 1.20 | SALUD |
| 9 | 1.35 | DEPORTIVO CUBIERTO |
| 10 | 1.05 | DEPORTIVO ABIERTO 1 |
| 11 | 1.00 | DEPORTIVO ABIERTO CANCHAS |
| 12 | 1.05 | RECREATIVO ABIERTO |
| 13 | 1.40 | RECREATIVO CUBIERTO |
| 14 | 1.18 | ASISTENCIA SOCIAL |
| 15 | 1.18 | CENTRALES Y PLANTAS |
| 16 | 1.18 | SEGURIDAD |

| | | |
|----|------|--------------------------------|
| 17 | 1.09 | SERVICIO FUNERARIO |
| 18 | 1.35 | CULTO RELIGIOSO |
| 19 | 1.09 | ANDEN-TERMINALES |
| 20 | 0.55 | PARQUEADERO CUBIERTO SERVICIOS |
| 21 | 1.00 | PARQUEADERO DECUBIERTO |
| 22 | 0.11 | SERVICIOS |
| 23 | 0.45 | AGROPECUARIA |
| 24 | 0.09 | AGRICOLA |

ANEXO N°27

TABLA. - COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LAS EDIFICACIONES

| CÓDIGO | NOMBRE | FACTOR |
|--------|-----------------|--------|
| 01 | Bueno | 1 |
| 02 | Regular | 0.87 |
| 03 | Malo | 0.6 |
| 04 | Obsoleto | 0.3 |
| 05 | En construcción | 0 |

ANEXO N°28

TABLA. - COEFICIENTES DE DEPRECIACIÓN POR ANTIGÜEDAD (EDAD DE LAS EDIFICACIONES)

| DESDE (AÑOS) | HASTA (AÑOS) | FACTOR |
|--------------|--------------|--------|
| 0 | 3 | 0.98 |
| 3 | 6 | 0.93 |
| 6 | 10 | 0.88 |
| 10 | 15 | 0.83 |
| 15 | 20 | 0.78 |
| 20 | 25 | 0.73 |
| 25 | 30 | 0.70 |
| 30 | 35 | 0.65 |
| 35 | 40 | 0.6 |
| 40 | 50 | 0.55 |
| Más de 50 | | 0.49 |

**CAPITULO II
ASPECTOS ADMINISTRATIVOS**

Art. 4.- Clases de impuestos municipales. - Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes:

- a) El impuesto sobre la propiedad urbana;
- b) El impuesto sobre la propiedad rural;
- c) Otros que menciona la COOTAD. (C.art#491)

Art. 5.- Reglamentación. - Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. (C.art#492)

Art. 6.- Actualización del catastro. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en la COOTAD. (C.art#494)

Art. 7.- Avalúo de los predios. - 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.

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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. (C.art#495)

Art. 8.- Actualización del avalúo y de los catastros. - Se realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código. (C.art#496)

Art. 9.- 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. (C.art#497)

Art. 10.- Reclamaciones. - La presentación, tramitación y resolución de reclamos sobre tributos municipales o distritales, se sujetará a lo dispuesto en la ley. (C.art#500)

Art. 11.- Sujeto del impuesto. - 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 el Gobierno autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme, en la forma establecida por la ley.

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

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica. (C.art#501)

Art. 12.- Normativa para la determinación del valor de los predios. - 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 y el COOTAD. (C.art#502)

Art. 13.- Deducciones tributarias. - Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

- a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año.
- b) Las demás que determine el COOTAD. (C.art#503)

Art. 14.- Banda impositiva. - 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 ‰) para este bienio se aplicará el uno por mil (1 x 1000). (C.art#504)

Art. 15.- Valor catastral de propietarios de varios predios. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos. (C.art#505)

Art. 16.- Tributación de predios en condominio. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el

valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte.

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno. (C.art#506)

Art. 17.- Exenciones de impuestos. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones;
- y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado. (C.art#509)

Art. 18.- 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;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; (C.art#510)

Art.- 19.- Exoneraciones. - Dando cumplimiento a lo dispuesto en la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores está exenta toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuesto predial urbano.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Para la aplicación de exoneraciones a las personas con discapacidad se aplicará lo establecido en la Ley Orgánica de Discapacidades que indica, que las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a personas con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del impuesto predial urbano.

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.

Para la aplicación de estos beneficios bastará con presentar la cédula de ciudadanía o el carnet de discapacidad del beneficiario en las ventanillas de recaudación donde se confirmará si la persona está con vida según verificación en la página web del Registro Civil, en caso de encontrarse fallecido no podrá acogerse a la exoneración.

Art. 20- Cobro de impuestos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón El Empalme, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente. (C.art#511)

Art. 21.- Pago del Impuesto. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro.

En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente.

Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva. (C.art#512)

Art. 22.- Dependencias Municipales Responsables. - Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastro, mantener y actualizar el registro catastral y la cartografía digital; calcular el valor de la propiedad inmobiliaria, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia.

Art. 23.- Terminología O Definiciones. - Para la correcta interpretación y aplicación de esta ordenanza, se atenderá las definiciones contenidas en el siguiente glosario de términos:

GLOSARIO DE TÉRMINOS:

1. **Avalúo.** - Es la determinación del valor comercial de un bien, realizada por un profesional competente, de acuerdo a criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto.
2. **Bienes ambientales.** - Son los recursos utilizados por el ser humano como insumos en la producción o en el consumo final, que se gastan y transforman como el agua, madera, las sustancias medicinales, objetos que son productos de la naturaleza directamente valorados y aprovechados por el ser humano.
3. **Bien mostrenco.** - Son aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido.
4. **Catálogo de objetos geográficos.** - permite la catalogación de objetos geográficos, sus atributos y dominios, con la finalidad de construir una base geográfica que facilite el almacenamiento, procesamiento, disponibilidad, intercambio, actualización y difusión.
5. **Catastro Económico.** - Es el registro en cuyas bases constan datos descriptivos correspondientes al valor de los inmuebles determinado a través de diferentes enfoques, bien como el mapa de valores del suelo a partir del cual se define política tributaria.
6. **Catastro Físico.** - Es el registro en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble.
7. **Catastro Jurídico.** - Es el registro en cuyas bases constan los datos personales de los tenedores del inmueble (propietarios, poseedores u ocupantes), bien como los documentos cartográficos y los datos descriptivos que permiten identificar de forma clara el límite de la posesión efectiva determinado por el uso del predio, materializando por entes naturales o antropológicos (paredes, carcas, etc.), en relación al límite jurídico que corresponda a la interpretación de los títulos.
8. **Catastro Temático.** - Son registros en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos alfanuméricos correspondientes a los aspectos de infraestructura como son las redes de agua y alcantarillado, energía eléctrica, gas, telefonía, cable entre otros; ambiental cuyo objetivo es evaluar la calidad ambiental del medio físico natural y el comportamiento urbano; y social. Los mismos que son administradas por empresas privadas o instituciones públicas de diferentes niveles y áreas de gobierno.
9. **Catastro Territorial Multifinalitario (CTM).**- Es el modelo catastral que relaciona los Datos Catastrales Básicos registrados en el Inventario Catastral Básico de la Entidad Catastral Territorial, con los Catastros Temáticos. La articulación interinstitucional se basa en acuerdos o convenios a través de los cuales instituciones y temas se van incorporando de forma gradual al sistema de información catastral. Se materializa mediante una Infraestructura de Datos Espaciales local conformada de acuerdo a las normas y estándares definidos por el Consejo Nacional de Geoinformática (CONAGE).
10. **Clave Catastral.** - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica, mismo que se conformará a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia y la conformación subsecuente de la clave, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y lote.

11. **Coefficiente de Variación.** - Es la relación porcentual entre la desviación típica o estándar y el promedio.
12. **Datos Catastrales Básicos.** - Son los que conforman el Inventario Catastral Básico de los predios ubicados dentro de la jurisdicción de la Entidad Competente contemplando sus atributos económicos (valor del suelo y de las construcciones), físicos (forma, dimensiones y ubicación geo referenciada) y jurídicos.
13. **Datos Geográficos Catastrales.** - Se denomina a la representación gráfica que define la identificación, delimitación y deslinde de los predios y sus respectivas construcciones, cualquiera que sea el uso o actividad a la que están destinados, constituyéndose en su conjunto el soporte gráfico y catastral. Está compuesta por los Planos Catastrales y las Cartas Prediales.
14. **Entidad Competente.** - Para esta norma se referirá al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano
15. **Entidad Catastral Territorial.** - Es el órgano municipal responsable por el registro y la publicación de los datos básicos correspondientes a los predios y a los objetos catastrales legales de derecho público y privado de su jurisdicción. Corresponde a las actualmente denominadas Departamento de Avalúos y Catastros.
16. **Formación de Catastro.** - Es el conjunto de datos alfanuméricos y gráficos de todos los bienes inmuebles ubicados dentro del Cantón EL EMPALME, que deberán estar registrados en el catastro inmobiliario municipal y administrado por el Departamento de Catastros y Avalúos.
17. **Infraestructura de Datos Espaciales (IDE).** - Es el conjunto de políticas, leyes, normas, estándares, organizaciones, planes, programas, proyectos, recursos humanos, tecnológicos y financieros integrados adecuadamente para facilitar la producción, el acceso y uso de la información geoespacial regional, nacional o local, para el apoyo al desarrollo social, económico y ambiental de los pueblos.
18. **Inventario Catastral Básico.** - Es el inventario oficial y sistemático de todos los predios de la Entidad Competente, administrado por el Catastro Territorial, y constituido esencialmente por:

Datos descriptivos referentes a los componentes económicos, físicos y jurídicos de los predios.

- Planos catastrales originales generados por levantamientos al detalle.
- Cartas prediales digitales geo referenciadas.
- Mapa de valores del suelo urbano y rural.

19. **Inventario Catastral Temático Multifinalitario (CTM).**- Es el inventario territorial oficial y sistemático de la Entidad Competente, coordinado por la Entidad Catastral Territorial, constituido por el Inventario Catastral Básico y bases de los Catastros Temáticos. Siendo que el CTM es modular, no existe un modelo único de datos ni un inventario tipo, ambos dependen de la capacidad de articulación de la administración de la Entidad Competente para la estructuración del Inventario Catastral Temático Multifinalitario de la Entidad Competente es necesario que:

- Se adopte una base cartográfica catastral única para todos los aliados del CTM.

- Se correlacione la clave catastral del Inventario Catastral Básico con los identificadores definidos por las instituciones responsables por los diferentes Catastros Temáticos.
 - Se registren los datos esenciales para todos los aliados, es decir, los datos que pueden mantenerse actualizados con eficiencia.
- 20. Lote.** - Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano o rural asociado a una propiedad ya sea jurídica o natural, delimitada generalmente por vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se reconoce como lote los términos: terreno o suelo.
- 21. Manzanero.** - Es la unidad que contiene uno o más predios y que está limitada por ejes viales y en algunos casos uno de sus linderos es un macrolote.
- 22. Método de Reposición.** - Costo actual estimado de reemplazo de bienes existentes como si fueran nuevos. Precio que deberá pagarse para adquirir un activo similar al que ahora se tiene en los activos a los precios prevalecientes en el año de estudio.
- 23. Modelo de Regresión.** - Es utilizado para representar determinado fenómeno estadístico, con base en una muestra, teniendo en cuenta las diversas características influyentes.
- 24. Predio.** - Es la menor unidad de catastro, corresponde al bien inmueble de extensión territorial continua, definida por los límites correspondientes a uno o más títulos de propiedad, una posesión o una ocupación ejercida. Se reconoce como predio, el término: parcela catastral.
- 25. Polígono Catastral.** - Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.
- 26. Red Geodésica:** Conjunto de vértices geodésicos, materializados sobre la superficie terrestre a través de un mojón o placas ubicadas en sitios seleccionados - Red Pasiva o conjunto de estaciones de monitoreo continuo de datos del GPS (Sistema de Posicionamiento Global) y/o GNSS (Sistema global de navegación por satélite) - Red activa, distribuidas estratégicamente en un entorno geográfico, esta red materializada formará parte y por ende se encontrará enlazada al Sistema Geodésico Nacional en sus componentes horizontal y vertical.
- 27. Red Geodésica Nacional (Renage).** - Corresponde a la materialización del sistema de referencia, mediante un conjunto de marcas o hitos, con sus respectivas coordenadas. Dichas marcas o hitos se encuentran estratégicamente distribuidas en el territorio nacional.
- 28. Sector.** - Espacio geográfico que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.
- 29. Suelo de expansión urbana.** - Es el suelo que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo en cada jurisdicción de la Entidad Competente. El suelo rural de expansión urbana deberá ser siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en normativa secundaria.
- 30. Suelo urbano consolidado.** - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios,

equipamientos e infraestructuras necesarios y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

- 31. Suelo urbano de protección.** - Es el suelo urbano que, por sus especiales características biofísicas, culturales, sociales o paisajísticas, o por presentar factores de riesgo para los asentamientos humanos, deberá ser protegido y en el cual se restringirá la ocupación según la legislación nacional y local correspondiente. Para la declaratoria de suelo urbano de protección los planes de desarrollo y de ordenamiento territorial municipales o metropolitanos acogerán lo previsto en la legislación nacional ambiental, patrimonial o de riesgo.
- 32. Suelo urbano no consolidado.** - Es el suelo urbano que no posee la totalidad de los servicios, infraestructuras y equipamientos necesarios y que requiere de un proceso para completar o mejorar su edificación o urbanización.
- 33. Solar.** - Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano, que cuenta como mínimo con los servicios básicos y complementarios y tiene la condición de dar una plena habitabilidad a sus ocupantes y con un entorno urbanístico.
- 34. Valoración masiva.** - Consiste en asignar valores de forma extensiva, global a zonas de similares condiciones que poseen parámetros que son comunes e identifica a todos los predios que se encuentran en la misma, es decir sin una identificación precisa y única del bien objeto de la misma.
- 35. Zona.** - Espacio geográfico que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de la Entidad Competente.

CAPÍTULO III DEL CATASTRO Y SUS FUNCIONES

Art. 24.- Catastro Predial Urbano. - Se entiende el catastro predial urbano, como el inventario de los bienes inmuebles, públicos y privados situados en el perímetro urbanos del Cantón; los que contienen la información predial en la ficha catastral predial urbana que deberá ser sistematizada y complementada con la cartografía digital, de acuerdo a:

6.1. Aspectos jurídicos: Registro de la documentación catastral de la relacionada con el derecho de propiedad o posesión del bien inmueble, a través de la escritura pública registrada en el Registro de la Propiedad y el correspondiente código catastral.

6.2. Aspectos físico-técnicos: Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación georeferenciada en forma sistemática sobre la base de datos alfanumérica.

6.3. Aspectos tributarios o fiscales: Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

Art. 25.- El Valor de la Propiedad. - Se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones y de las mejoras 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 no tributarios; de

conformidad con lo establecido en el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los elementos establecidos en el Artículo 3 de la presente Ordenanza. -

Art. 26.- De las Actualizaciones y Mantenimiento Catastral. - Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

De acuerdo con lo establecido en el Artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Corresponde al Departamento de Avalúos y Catastro la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

8.1 Inclusión / Reinclusión:

8.1.1 Fusión y División del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal.

8.2 Transferencia de dominio.

8.3 Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.

8.4 Actualizaciones derivadas por la solicitud del “Registro catastral”, prescritos por la Ordenanza de Edificaciones;

8.5 Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y, o compensaciones.

8.6 Anulación de código por duplicidad

8.7 Actualizaciones puntuales del valor de la propiedad por solicitud del propietario

8.8 Actualización de la Cartografía Digital

Art. 27.- Inventario Catastral.- Los Registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y la información catastral por medio de un sistema de información geográfica municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático el inventario catastral será proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran.

CAPÍTULO IV DE LA APLICACIÓN DEL CATASTRO

Art. 28.- Notificaciones a los Contribuyentes. - La Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del área urbana del cantón El Empalme, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2026-2027, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Art 29.- Del Impuesto Predial Urbano. - El Impuesto predial urbano para el bienio 2026-2027, se obtendrá de la aplicación del valor de la propiedad que se determina de la forma establecida en el Artículo 3 de la presente Ordenanza multiplicado por el factor del uno por mil.

CAPÍTULO V DE LAS OBLIGACIONES

Art. 30.- De los Propietarios. - Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en el Departamento de Avalúos y Catastro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad, y para los que se requiera se solicitará los planos topográficos georreferenciados con coordenadas proyección U.T.M. Datum WGS-84 para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón El Empalme en base a los principios de Unidad, Solidaridad, corresponsabilidad, Subsidiaridad Complementariedad, Equidad interterritorial, Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros de valoración de la propiedad urbana cada bienio de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA. - Certificación de Avalúos. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales, previo pago de la tasa.

TERCERA. - Derogatoria. - por la presente ordenanza se deroga las Ordenanzas y demás instrumentos legislativos municipales que se opongan a la presente, expedidos anteriormente por el Consejo Municipal del Cantón El Empalme.

CUARTA. - VIGENCIA. - La presente ordenanza entrará en vigencia al día siguiente de la publicación en cualquiera de los medios permitidos legalmente, sin perjuicio de hacerlo en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Ilustre Consejo Municipal del Cantón El Empalme, a los 29 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Ing. Rodolfo Sebastián Cantos Acosta
ALCALDE DEL GADMCEE



Ab. Julio César Domínguez Espinel
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que, la presente “**ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO, PARÁMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN EL EMPALME PARA EL BIENIO 2026-2027**”, fue leída, analizada, discutida ante la Comisión de Legislación y Fiscalización y aprobada en dos sesiones de Concejo Municipal, ordinaria y extraordinaria celebradas los días 17 y 24 de diciembre del 2025 en primero y segundo debate, respectivamente.

El Empalme, a los 30 días del mes de diciembre de 2025



Ing. Rodolfo Sebastián Cantos Acosta
ALCALDE DEL GADMCEE



Ab. Julio César Domínguez Espinel
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN EL EMPALME.- VISTOS: El Empalme, 29 de diciembre del 2025.- De conformidad con lo dispuesto en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **EJECÚTESE Y PUBLÍQUESE**, la “**ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO, PARÁMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN EL EMPALME PARA EL BIENIO 2026-2027**”, procedase con dicha disposición legal.



Ing. Rodolfo Sebastián Cantos Acosta
ALCALDE DEL GADMCEE

Certifico: Que proveyó y firmó el decreto que antecede el Ing. Rodolfo Sebastián Cantos Acosta, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón El Empalme, la “**ORDENANZA PARA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DEL SUELO, PARÁMETROS Y FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO, LA VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES Y DEMÁS CONSTRUCCIONES DEL CANTÓN EL EMPALME PARA EL BIENIO 2026-2027**”, a los 30 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Ab. Julio Cesar Domínguez Espinel
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GADMCEE



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

NG/FA

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

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

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