

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón La Joya de los Sachas: Que expide la reforma presupuestaria de traspaso de crédito (reforma N° 38) a la Ordenanza del presupuesto para el ejercicio económico 2025 2
- Cantón Pucará: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural y urbana, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales y urbanos, que regirán en el bienio 2026 – 2027 12

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LA JOYA DE LOS SACHAS

CONSIDERANDO:

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

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones.

Que, el COOTAD en el artículo 255 establece: “Art. 255.- Reforma presupuestaria. - Una vez sancionado y aprobado el presupuesto sólo podrá ser reformado por alguno de los siguientes medios: traspasos, suplementos y reducciones de créditos. Estas operaciones se efectuarán de conformidad con lo previsto en las siguientes secciones de este Código”.

Que, el COOTAD en el artículo 256 determina; “Art. 256.- Traspasos.- El ejecutivo del gobierno autónomo descentralizado, de oficio o previo informe de la persona responsable de la unidad financiera, o a pedido de este funcionario, podrá autorizar traspasos de créditos disponibles dentro de una misma área, programa o subprograma, siempre que en el programa, subprograma o partida de que se tomen los fondos hayan disponibilidades suficientes, sea porque los respectivos

gastos no se efectuaren en todo o en parte debido a causas imprevistas o porque se demuestre con el respectivo informe que existe excedente de disponibilidades.

Los trasposos de un área a otra deberán ser autorizados por el legislativo del gobierno autónomo descentralizado, a petición del ejecutivo local, previo informe de la persona responsable de la unidad financiera”.

Que, el COOTAD en el artículo 257, establece: “Prohibiciones. - No podrán efectuarse trasposos en los casos que se indican a continuación:

1. Para egresos que hubieren sido negados por el legislativo del gobierno autónomo a no ser que se efectúe siguiendo el mismo trámite establecido para los suplementos de crédito relativos a nuevos servicios;
2. Para creación de nuevos cargos o aumentos de las asignaciones para sueldos constantes en el presupuesto, salvo en los casos previstos para atender inversiones originadas en nuevas competencias, adquisición de maquinarias para la ejecución de la obra pública u otras similares;
3. De programas que se hallen incluidos en planes generales o regionales de desarrollo; y
4. De las partidas asignadas para el servicio de la deuda pública, a no ser que concurra alguno de estos hechos:
 - a) Demostración de que ha existido exceso en la previsión presupuestaria;
 - b) Que no se hayan emitido o no se vayan a emitir bonos correspondientes a empréstitos previstos en el presupuesto; o,
 - c) Que no se hayan formalizado, ni se vayan a formalizar contratos de préstamos, para cuyo servicio se estableció la respectiva partida presupuestaria.

Que, el COOTAD en el artículo 259, establece: Otorgamiento. - Los suplementos de créditos se clasificarán en: créditos adicionales para servicios considerados en el presupuesto y créditos para nuevos servicios no considerados en el presupuesto. Los suplementos de créditos no podrán significar en ningún caso disminución de las partidas constantes en el presupuesto.

El otorgamiento de suplementos de créditos estará sujeto a las siguientes condiciones:

- a) Que las necesidades que se trata de satisfacer sean urgentes y no se las haya podido prever;

- b) Que no exista posibilidad de cumplirla ni mediante la partida de imprevistos, ni mediante traspasos de créditos;
- c) Que se creen nuevas fuentes de ingreso o se demuestre que las constantes en el presupuesto deben rendir más, sea por no habérselas estimado de manera suficiente o porque en comparación con el ejercicio o ejercicios anteriores se haya producido un aumento ponderado total de recaudaciones durante la ejecución del presupuesto y existan razones fundadas para esperar que dicho aumento se mantenga o incremente durante todo el ejercicio financiero; y,
- d) Que en ninguna forma se afecte con ello al volumen de egresos destinados al servicio de la deuda pública o a las inversiones.

Que, el COOTAD en el artículo 260, establece: Los suplementos de crédito serán solicitados al legislativo del gobierno autónomo descentralizado por el ejecutivo en el segundo semestre del ejercicio presupuestario, salvo situación de emergencia, previo informe de la persona responsable de la unidad financiera.

Que, Con Memorando Nro. GADMCJS-DGF-2025-10337-M-GD, suscrito por la Lcda. Diana Azucena Ortiz García Directora de Gestión Financiera, remite el INFORME TÉCNICO PRESUPUESTARIO N°: GADMCJS-DGF-UP-36-2025, de fecha 19 de diciembre de 2025, en el cual manifiesta:

“JUSTIFICACIÓN.
(...)

Ítems 1

RESUMEN DE TRASPASOS DE CREDITOS DE DIFERENTE FUNCIÓN.

RESUMEN DE SUPLEMENTO Y TRASPASOS DE CRÉDITOS A REALIZARSE				
			TRASPASOS	
ÁREA	PARTIDA PRESUPUESTARIA	DESCRIPCIÓN	Aumentos	Disminuciones
5.1.1 Subp. 1.- Gastos	8.7.03.02.01	Bonos De La Resolución Nro. Cdf-Res-2025-001	1.961.752,12	

Comunes De La Entidad				
3.3.1 Subp 1.- D. De Gestión De Agua Pot. Y Alcant.	7.3.08.11	Insumos, Materiales Y Suministros Para Construcción, Electricidad, Plomería, Carpintería, Señalización Vial,		80.000,00
	7.3.04.05	Vehículos (Servicio Para Mantenimiento Y Reparación)		30.000,00
	7.3.06.09	Investigaciones Profesionales Y Análisis De Laboratorio		20.752,12
3.4.1 Subp 1.- D. De Gestión De Obras Públicas	7.3.06.05.05.01	Estudio Y Diseño De Proyectos De Ingeniería Del Anillo Vial De La Joya De Los Sachas		331.000,00
	7.5.01.05.01	Infraestructura Vial		500.000,00
	7.5.01.07.47	Construcciones Y Edificaciones En El Cantón La Joya De Los Sachas		415.000,00
	7.5.05.01.30	Rehabilitación Parque Del Niño		250.000,00
	7.3.08.03	Lubricantes		55.000,00

	7.3.08.11	Insumos, Materiales Y Suministros Para Construcción, Electricidad, Plomería, Carpintería, Señalización Vial,		60.000,00
	7.5.01.05.07	Mejoramiento De Infraestructura Vial En El Cantón, Asfalto Y Otros		50.000,00
	7.5.01.04.04	Construcciones y adoquinado		115.000,00
	7.1.07.06	Beneficio Por Jubilación		35.000,00
	7.3.04.04	Maquinarias Y Equipos (Instalación, Mantenimiento Y Reparación)		20.000,00
SUMA TOTAL			1.961.752,12	1.961.752,12

CONCLUSIONES.

Una vez revisados los saldos presupuestarios, la documentación de respaldo que motiva y justifica la acción de reforma es:

- *Traspaso de crédito por el monto USD 1.961.752,12*

TRASPASO	
INCREMENTA	DISMINUYE
1.961.752,12	1.961.752,12

Los traspasos de crédito se encuentran sustentados en las revisiones de saldos presupuestarios realizados por la Unidad de Presupuesto, para el cumplimiento de obligaciones en Inversión Bonos del Estado por un monto de USD. **1.961.752,12.**

El plazo para liquidar el Bono según la Resolución 2025-001 será de hasta cinco años.

La liquidación del Bono, será de acuerdo a la planificación anual de inversiones que el Ejecutivo Municipal establezca en cada año fiscal.

RECOMENDACIONES.

Autorizar la solicitud de la reforma presupuestaria de traspaso de créditos contenida en el presente informe”.

En uso de las facultades determinadas en la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 256 y 322.

EXPIDE:

REFORMA PRESUPUESTARIA DE TRASPASO DE CRÉDITO (REFORMA N° 38) A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS.

Artículo 1.- Refórmese la ORDENANZA DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, con el siguiente TRASPASO DE CRÉDITO (Reforma 38) conforme a lo solicitado por la Directora de Gestión Financiera y detallado a continuación:

RESUMEN DE SUPLEMENTO Y TRASPASOS DE CRÉDITOS A REALIZARSE				
			TRASPASOS	
ÁREA	PARTIDA PRESUPUESTARIA	DESCRIPCIÓN	Aumentos	Disminuciones
5.1.1 Subp. 1.- Gastos Comunes De La Entidad	8.7.03.02.01	Bonos De La Resolución Nro. Cdf-Res-2025-001	1.961.752,12	
3.3.1 Subp 1.- D. De Gestión De Agua Pot. Y Alcant.	7.3.08.11	Insumos, Materiales Y Suministros Para Construcción, Electricidad, Plomería, Carpintería, Señalización Vial,		80.000,00
	7.3.04.05	Vehículos (Servicio Para Mantenimiento Y Reparación)		30.000,00
	7.3.06.09	Investigaciones Profesionales Y Análisis De Laboratorio		20.752,12
3.4.1 Subp 1.- D. De Gestión De Obras Públicas	7.3.06.05.05.01	Estudio Y Diseño De Proyectos De Ingeniería Del Anillo Vial De La Joya De Los Sachas		331.000,00
	7.5.01.05.01	Infraestructura Vial		500.000,00

	7.5.01.07.47	Construcciones Y Edificaciones En El Cantón La Joya De Los Sachas		415.000,00
	7.5.05.01.30	Rehabilitación Parque Del Niño		250.000,00
	7.3.08.03	Lubricantes		55.000,00
	7.3.08.11	Insumos, Materiales Y Suministros Para Construcción, Electricidad, Plomería, Carpintería, Señalización Vial,		60.000,00
	7.5.01.05.07	Mejoramiento De Infraestructura Vial En El Cantón, Asfalto Y Otros		50.000,00
	7.5.01.04.04	Construcciones y adoquinado		115.000,00
	7.1.07.06	Beneficio Por Jubilación		35.000,00
	7.3.04.04	Maquinarias Y Equipos (Instalación, Mantenimiento Y Reparación)		20.000,00
SUMA TOTAL			1.961.752,12	1.961.752,12

Artículo 2.- Encárguese de su ejecución al titular de la Dirección de Gestión Financiera del GADMCJS.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, a los 24 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
**ALCALDESA DEL CANTÓN
LA JOYA DE LOS SACHAS**



Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO: Que, la presente **REFORMA PRESUPUESTARIA DE TRASPASO DE CRÉDITO (REFORMA N° 38) A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**, ha sido conocida, discutida y aprobada por el Órgano Legislativo Municipal, en primera y segunda sesión extraordinaria y ordinaria, efectuadas los días 22 y 24 de diciembre de 2025, respectivamente.



Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

RAZON: Siento como tal que, siendo las 16H00 del día lunes 24 de diciembre del año dos mil veinticinco, remití en persona con la presente ordenanza en su despacho a la señora Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas, ALCALDESA DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS, **CERTIFICO**.



Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

De conformidad con los Arts. 322 y 324 del COOTAD, SANCIONO la presente **REFORMA PRESUPUESTARIA DE TRASPASO DE CRÉDITO (REFORMA N° 38) A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS** y, ordeno su PROMULGACIÓN en la Página Web, Gaceta Oficial y en el Registro Oficial, a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).



Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas
ALCALDESA DEL CANTÓN
LA JOYA DE LOS SACHAS

La Mgs. Katherin Lizeth Hinojosa Rojas, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón La Joya de los Sachas, Sancionó y Ordenó la promulgación a través de su publicación en la Página Web, Gaceta Oficial y en el Registro Oficial, la presente **REFORMA PRESUPUESTARIA DE TRASPASO DE CRÉDITO (REFORMA N° 38) A LA ORDENANZA DEL PRESUPUESTO PARA EL EJERCICIO ECONÓMICO 2025 DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LA JOYA DE LOS SACHAS**, a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).- Lo certifico.



Abg. Liliana Jeaneth Rojas Henao
SECRETARIA GENERAL

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DE PUCARÁ****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

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

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

El artículo 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y

rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

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

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

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

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

CONSIDERANDO:

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

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

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

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

actuar a esta norma.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República establece 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 Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pucará conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

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

Que, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”*

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

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

que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

Que, el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: *"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 realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial."*;

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

Que el COOTAD en el Art. 492, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, el COOTAD en el Art. 10 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los

distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, el COOTAD en el Art. 494.- 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 este Código.

Que el COOTAD en el Art. 495.- 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.

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...] c) *Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.*

Que, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: *"El impuesto sobre la propiedad rural"*;

Que, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código"*;

Que, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo."*;

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

Que, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *“Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”*

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

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

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 1, señala que: *“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

1. *Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."*

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) *"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. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. [...]* m) *Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."*

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

Y, en ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

"LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL Y URBANA, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES Y URBANOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027"

CAPÍTULO I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1 .- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Pucará, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de

todos los predios de la zona rural y urbana del cantón Pucará a, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios. - Los impuestos prediales rurales y urbanos que regirán para el BIENIO 2026 - 2027, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Glosario de Términos. - Para la interpretación de la presente Ordenanza Rural y Urbana, entiéndase los siguientes términos:

Avalúo. - Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral. - valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado. - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad. - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por la Jefatura de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

Avalúo del Solar. - Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la Edificación. - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base Cartográfica Catastral. - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica. - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía. - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral. - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario Catastral. - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio. - Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Rural. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial. - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras. - SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH). - Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Bien inmueble. – Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.

Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita, de conformidad con el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bien mostrenco. - Se entienden por bienes mostrencos aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, según el inciso quinto del artículo 481 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Derechos y acciones. - Es la participación proporcional que tiene una persona en un inmueble que físicamente no está dividido.

Manzana. - Espacio geográfico del trazado urbano donde se ubica un conjunto de predios urbanos edificados o sin edificar delimitado generalmente por vías públicas a partir de las líneas de fábrica detrás de las aceras y/o bordillos que las definen.

Polígono catastral. - Espacio geográfico que contiene un conjunto de predios rurales edificados o sin edificar generalmente demarcado por accidentes geográficos y/o vías públicas.

Sector. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

Suelo rural. - Es el destinado principalmente a actividades agro productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Art. 4.-Bienes nacionales. -Los bienes nacionales de uso público que se destinaren al tránsito, pesca y otros objetos lícitos, conforme a lo que dispone el Código Civil, se reputarán como municipales para el objeto de la respectiva reglamentación, con excepción de los recursos hídricos que constituyen patrimonio nacional de uso público y se regulan conforme la ley de la materia.

Art. 5.-Clases de bienes. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio.

Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Art. 6.-Clave catastral. - Cada predio rural y urbano deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada.

- 2 Identificación PROVINCIAL
- 2 Identificación CANTONAL
- 2 Identificación de la PARROQUIA
- 2 Identificación de la ZONA CATASTRAL
- 2 Identificación del SECTOR CATASTRAL
- 3 Identificación de la MANZANA CATASTRAL
- 3 Identificación del PREDIO

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

- 2 Identificación BLOQUE
- 2 Identificación PISO
- 3 Identificación de la UNIDAD

Art. 7.- Delimitación del área urbana de intervención. - Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones: 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. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos corresponde a la cabecera cantonal de Pucará, Sarayunga, Gramalote y la cabecera parroquial San Rafael de Sharug, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

Art. 8.- Objeto del Catastro. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e

integrada, el catastro rural y urbano, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural y urbano. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural y urbano en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 9.- Elementos. - El Sistema de Catastro predial rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

Art. 10.- Catastros y Registro de la Propiedad. – El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPITULO II

DELIMITACIÓN DEL AREA RURAL Y URBANA DEL CANTÓN PUCARÁ

LIMITE CANTONAL

La Ley de Creación del Cantón Pucará, aprobada el 25 de julio de 1988 durante una sesión plenaria de la comisión legislativa y publicada en el Registro Oficial Nro. 985, bajo la presidencia de Rodrigo Borja Cevallos, estableció los límites del cantón según se detalla a continuación:

AL NORTE: Comienza en el río Gala, en las coordenadas 2° 58' 34" S, 79° 42' 50" O, donde coincide con la confluencia del Estero Sin Nombre No. 1 y el río Chico. Desde este punto, sigue el curso del río Gala hacia aguas arriba, pasando por las secciones conocidas como Chancay y Guayabo, hasta la confluencia de los ríos Pucul y Aurines.

Luego, continúa aguas arriba por el río Pucul hasta la quebrada Puculcay.

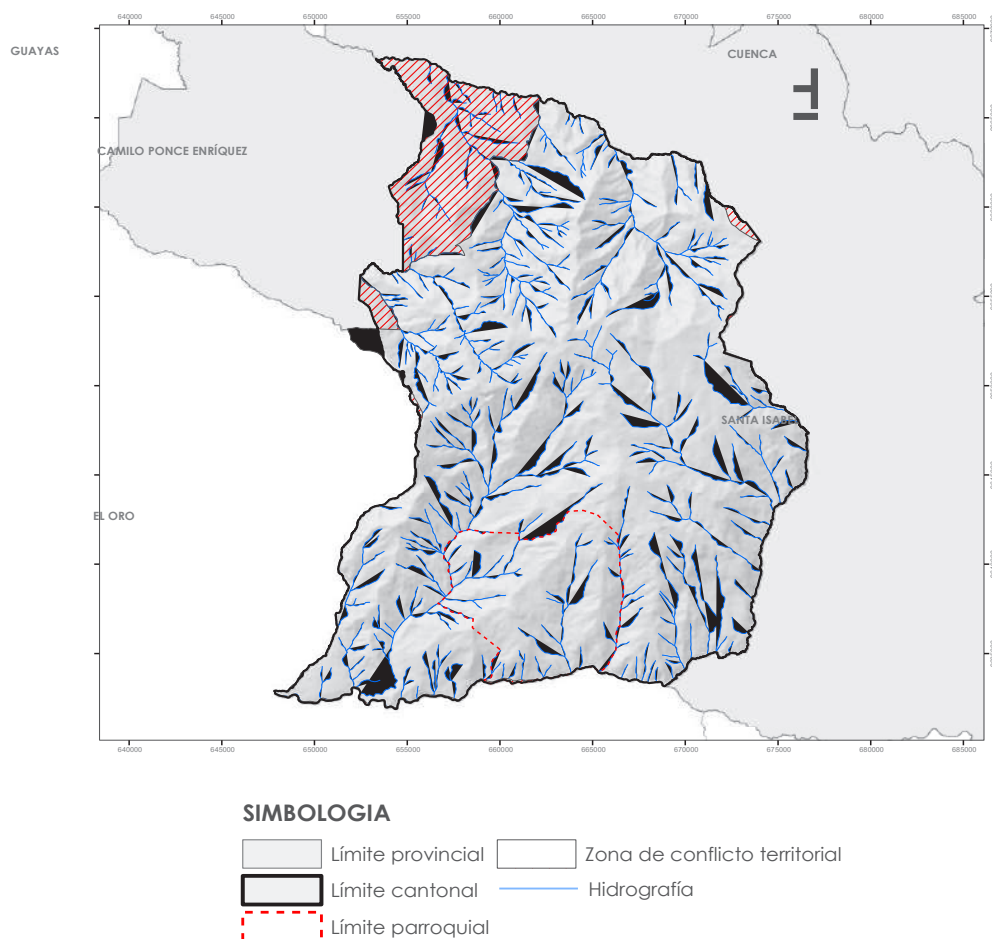
AL ESTE: Inicia en la confluencia de la quebrada Puculcay con el río Pucul. Desde aquí, sigue aguas arriba por la quebrada Puculcay hasta su origen en las coordenadas 3° 04' 39" S, 79° 26' 29" O. Desde este punto, una línea imaginaria se dirige al sureste hasta alcanzar la cima de la Loma Rodeo, a 3.647 metros sobre el nivel del mar, en las coordenadas 3° 05' 20" S, 79° 25' 54" O. Continuando, sigue la línea de cumbre que separa las cuencas de los ríos Guagua Corral (Oeste) y Ramos (Este), pasando por la Loma Rumiurcu y el sitio Mal Paso. Desde aquí, sigue el ramal orográfico que separa las cuencas del río Santa Rosa (Este) y de la quebrada Cuevas (Oeste), hasta llegar a la cima de la Loma Banco, a 3.680 metros sobre el nivel del mar, en las coordenadas 3° 08' 40" S, 79° 26' 57" O. Desde esta cima, una línea se dirige al sureste hasta las nacientes del río Cristal en las coordenadas 3° 08' 58" S, 79° 26' 08" O. A partir de ahí, sigue el curso del río Cristal, que en su parte inferior es conocido como San Francisco, hasta su confluencia con el río Jubones.

AL SUR: Empieza en la confluencia del río San Francisco con el río Jubones, siguiendo el curso del río Jubones aguas abajo hasta la confluencia con el río Mollepungu.

AL OESTE: Desde la confluencia del río Mollepungu con el río Jubones, sigue aguas arriba por el río Mollepungu, que en su parte superior es conocido como Las Juntas. Continúa por el curso de la quebrada Playas, hasta su origen en las coordenadas 3° 12' 35" S, 79° 35' 57" O. Desde aquí, una línea imaginaria va hacia el norte hasta la cima de la Loma La Jarata, a 3.090 metros sobre el nivel del mar, en las coordenadas 3° 11' 57" S, 79° 35' 57" O. Luego, sigue la línea de cumbre que separa las cuencas de los ríos Guashipamba (Este) y San Jacinto (Oeste), pasando por el Cerro Mirador, a 3.267 metros sobre el nivel del mar. Continúa por el ramal orográfico que separa las cuencas de los ríos La Enramada (Norte) y Mirador (Sur), pasando por el Cerro Guirilligui, hasta llegar al Cerro La Unión, en las coordenadas 3° 09' 15" S, 79° 36' 34" O. Desde este cerro, una alineación al noroeste llega hasta las nacientes del río Margarita, en las coordenadas 3° 07' 45" S, 79° 37' 10" O. Luego, sigue el curso del río Margarita, que más adelante es conocido como río Siete, hasta su confluencia con el río Fermín. Desde esta confluencia, sigue aguas arriba por el río Fermín hasta el cruce con la carretera que conduce desde la cabecera parroquial de Camilo Ponce Enríquez hacia la hacienda Patricia, en las coordenadas 3° 02' 32" S, 79° 44' 36" O. De este cruce, sigue la carretera hasta la "Y" que conecta con los caminos hacia la Cooperativa Agrícola San Vicente y la vía Machala-Guayaquil, en las coordenadas 3° 01' 35" S, 79° 44' 36" O. Desde esta "Y", una alineación al noreste llega hasta el cruce del río Tenguel con la vía Machala-Guayaquil, en las coordenadas 3° 00' 24" S, 79° 43' 54" O. Finalmente, una alineación al este llega hasta su intersección con el Estero Sin Nombre No. 1, en las coordenadas 3° 00' 24" S, 79° 42' 45" O, siguiendo su curso aguas abajo hasta su confluencia con el río Chico, en las coordenadas 2° 59' 16" S, 79° 42' 50" O. Desde esta

última confluencia, una línea al norte llega hasta el curso del río Gala, en las coordenadas 2° 58' 34" S, 79° 42' 50" O, cerrando así el perímetro cantonal.

Figura 1: Límite territorial del cantón Pucará.



Fuente: CONALI, 2018.

LIMITES URBANOS DEL CANTÓN PUCARÁ

- **LÍMITE URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE PUCARÁ**

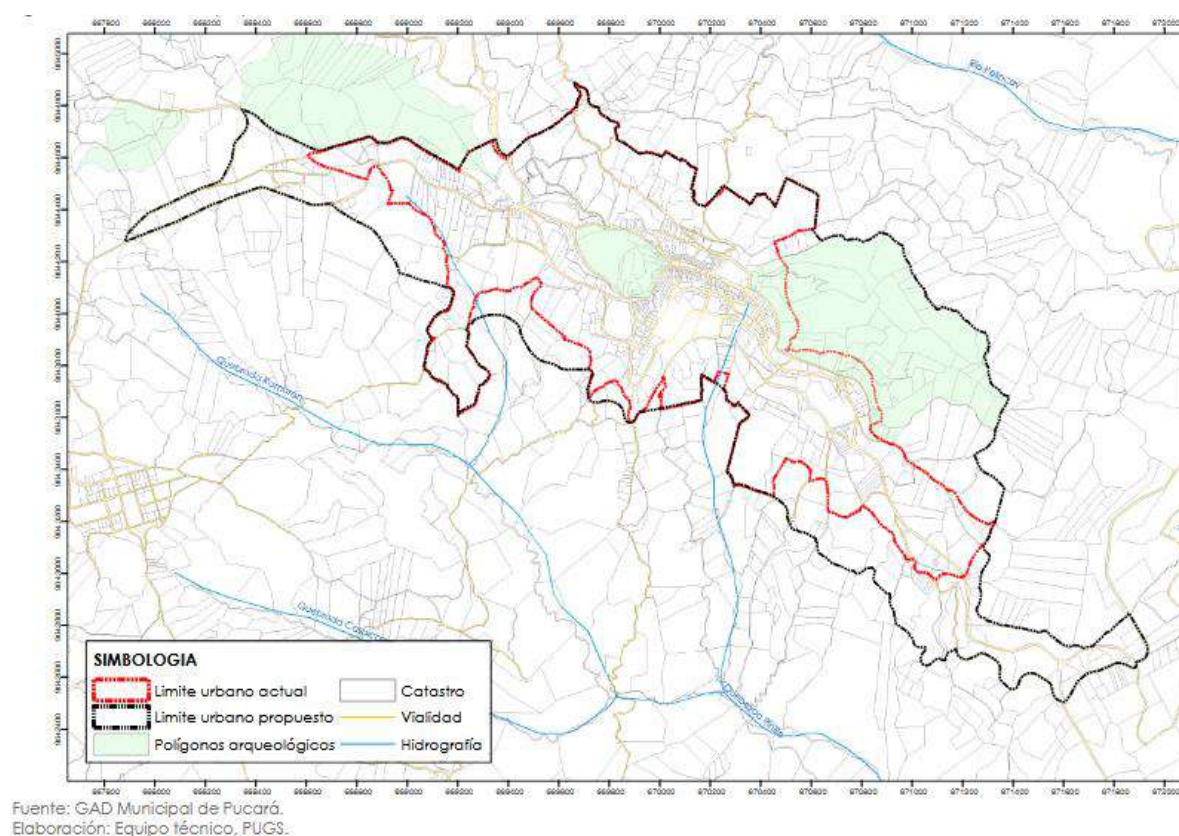
La cabecera cantonal de Pucará, se caracteriza principalmente por los usos principales del suelo como residencial y comercial, con usos complementarios para servicios variados. Se ha identificado una subutilización del suelo urbano debido a una baja ocupación en los sectores de planeamiento.

En la cabecera cantonal se encuentran polígonos designados como áreas de protección arqueológica, que incluyen el Cerro Zhalo y Barishigua. Estos sitios deben ser considerados con especial atención debido a su relevancia arqueológica y cultural para el cantón.

Dichos polígonos han sido clasificados como suelos de protección dentro de este límite, reflejando su importancia en la preservación del patrimonio histórico y cultural de la región.

En la Figura 2. Se presenta la propuesta de límite urbano de la cabecera cantonal de Pucará, con un límite actual de 161,76 ha y la propuesta de 274,73 ha.

Figura 2.- Limite urbano propuesto de la cabecera cantonal del cantón Pucará.



- **LÍMITE URBANO DEL CENTRO PARROQUIAL DE SAN RAFAEL DE SHARUG DEL CANTÓN PUCARÁ**

El centro parroquial de San Rafael de Sharug se caracteriza por ser un centro de categoría predominantemente residencial, complementado con actividades agrícolas destinadas al autoconsumo. Sin embargo, se ha identificado una subutilización del suelo urbano debido a la baja ocupación en los sectores de planeamiento, lo que limita el desarrollo económico y social del centro parroquial.

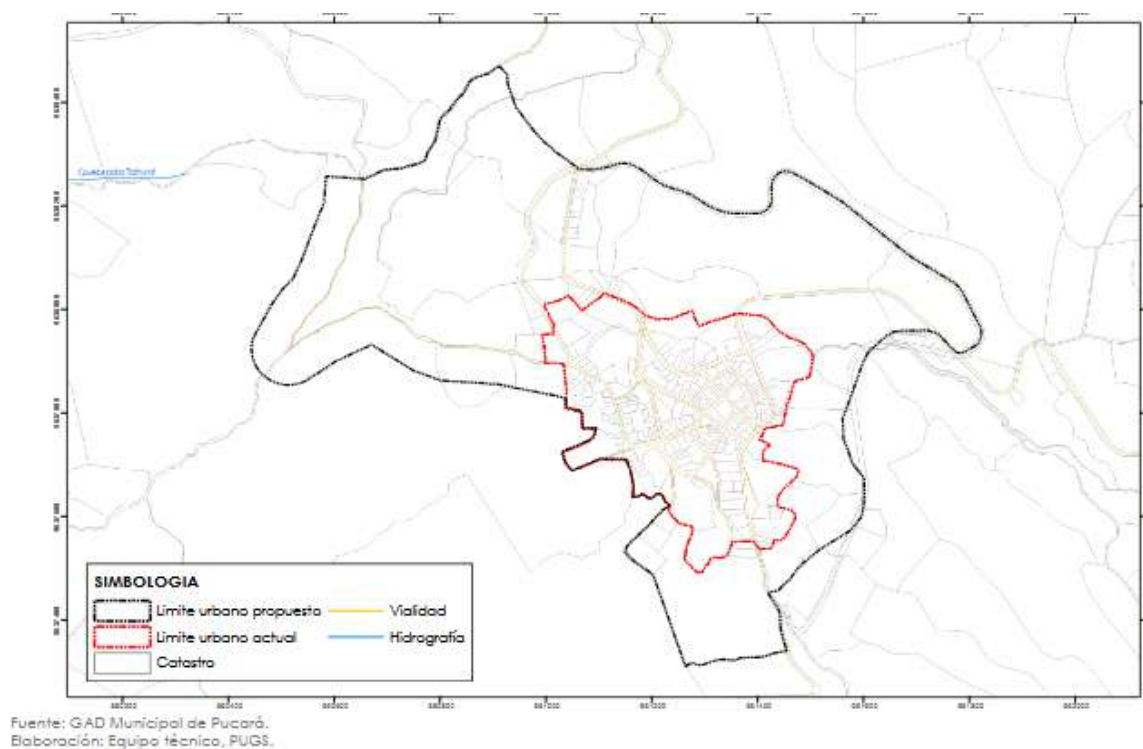
Las principales vías dentro de este límite urbano incluyen la que conecta el centro parroquial tanto con la cabecera cantonal a través de la vía San Rafael – Pucará, como con la vía interprovincial E59 a través de la vía San Rafael – Tendales. Estas vías son fundamentales para la movilidad y el desarrollo económico de la población,

permitiendo el tránsito eficiente de la población dentro y fuera de este centro urbano.

La propuesta de una nueva delimitación del área urbana busca optimizar el uso del suelo disponible y fomentar un crecimiento ordenado del centro parroquial. La expansión propuesta permitirá promover un desarrollo sostenible y equilibrado de la comunidad, asegurando que las necesidades de la población se atiendan adecuadamente mientras se preservan los recursos naturales y el entorno.

En el Figura 3. Se presenta la propuesta de expansión del límite urbano del centro parroquial de San Rafael de Sharug, que contempla aumentar el área actual de 16,49 ha a 67,70 ha.

Figura 3.- Limite urbano propuesto del centro parroquial del cantón Pucará.



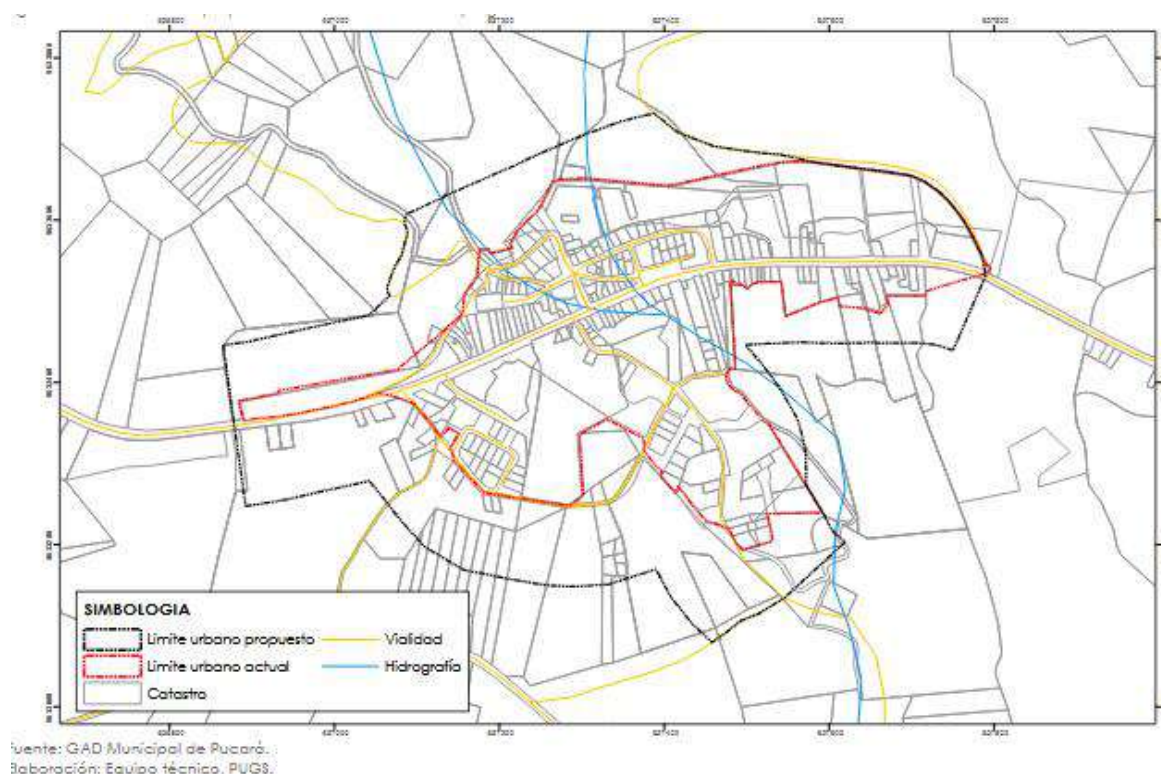
• LIMITE URBANO DEL CENTRO URBANO DE SARAYUNGA DEL CANTÓN PUCARÁ

El centro urbano de Sarayunga se distingue por su importante rol tanto residencial como comercial, potenciado por su ubicación estratégica en la vía interprovincial E59. Esta situación ha favorecido un considerable flujo comercial y un proceso de consolidación debido a la alta concentración de viviendas y equipamientos en la zona.

La propuesta de una nueva delimitación del área urbana tiene como objetivo optimizar el uso del suelo disponible y fomentar un crecimiento ordenado del centro. Este plan de expansión se basa en elementos físicos como las vías existentes y está diseñado para satisfacer las demandas actuales y futuras de la población.

La Figura 4. Presenta la propuesta de expansión del límite urbano del centro urbano de Sarayunga, con un aumento del área actual de 18.23 ha a 34.48 ha.

Figura 4.- Limite urbano propuesto del centro urbano de Sarayunga

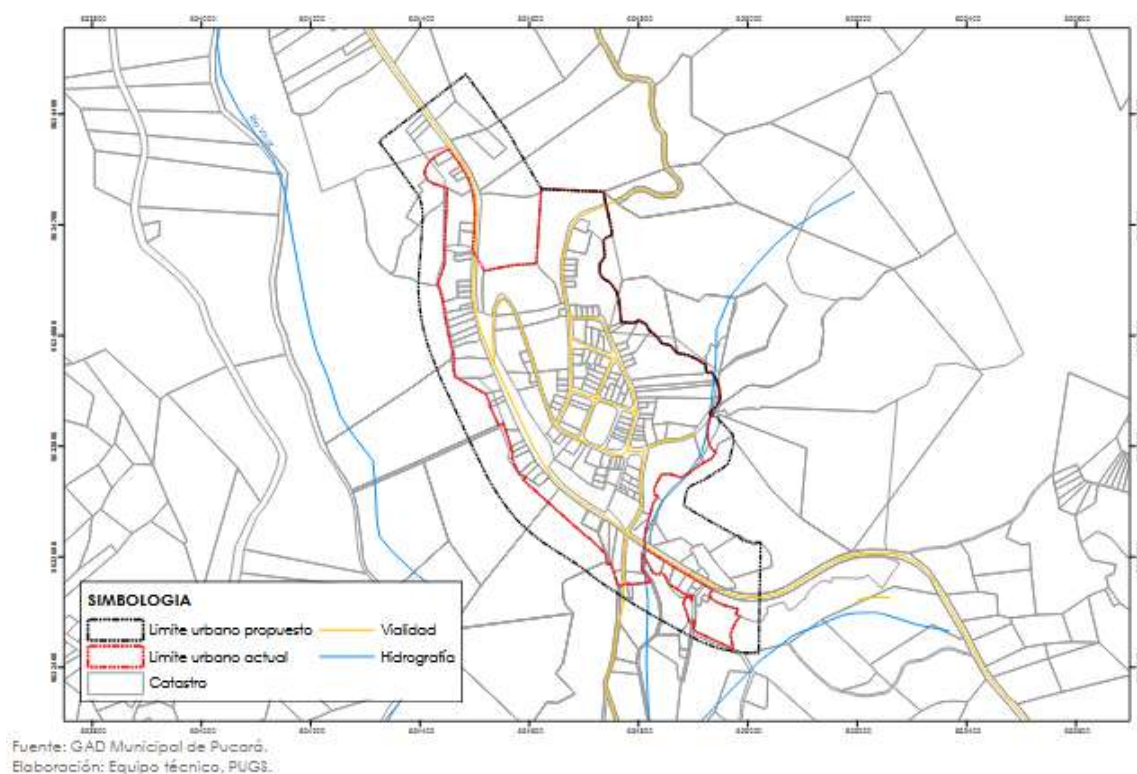


• LIMITE URBANO DEL CENTRO URBANO DE GRAMALOTE DEL CANTÓN PUCARÁ

El centro urbano de Gramalote se caracteriza por su enfoque residencial, complementado por actividades agrícolas para el autoconsumo. Sin embargo, la subutilización del suelo urbano debido a la baja ocupación limita su desarrollo económico y social.

En términos de equipamientos, Gramalote cuenta con una unidad educativa que atiende las necesidades formativas de la comunidad. También dispone de una cancha multiusos y un parque infantil para actividades recreativas y programas comunitarios. Además, Gramalote alberga infraestructuras de culto y administración, como la junta de agua potable.

La Figura 5. Muestra la propuesta de expansión del límite urbano de Gramalote, que planea aumentar el área de 20,7 ha a 33,91 ha.

Figura 5.- Limite urbano propuesto del centro urbano de Gramalote

CAPITULO III

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 11.- Objeto del Impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del GAD Municipal del cantón Pucará.

Art. 12.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Pucará y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia

3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 13.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno autónomo, descentralizado del GAD Municipal de Pucará, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 14.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Pucará.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los

siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 15.- Elementos de la Propiedad Rural. - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS RURAL

Art. 16.- Reclamo. - Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

Art. 17.- Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 18.- Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 19- Resolución. - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 20.- De la sustanciación. - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 21.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

Art. 22.- Recurso de reposición. - Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 23.- Plazos para el recurso de reposición. - El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso administrativa, a elección del recurrente.

Art. 24.- Recurso de apelación. - Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del GAD Municipal. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

Art. 25.- Plazos para apelación. - El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

Art. 26.- Recurso de Revisión. - Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en

base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,

- e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

Art. 27.- Improcedencia de la revisión. - No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

Art. 28.- Revisión de oficio. - Cuando el ejecutivo del GAD Municipal llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 29.- Objeto del impuesto. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 30.- Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

Art. 31.- Impuestos que gravan a los predios urbanos. - Los predios están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD:

- 1.- El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

CAPITULO V

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS EN LA ZONA URBANA

Art. 32.- Valor de la Propiedad. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 33. – Notificación. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art.34.- Sujeto activo. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los Artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará.

Art. 35.- Sujetos pasivos. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de los bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón Pucará.

CAPITULO VI

DEL PROCESO TRIBUTARIO URBANO

Art. 36.- Deducciones, rebajas y exenciones. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Art. 37.- Tributo adicional al impuesto predial urbano. - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral. - El valor de esta tasa anual es de 2.00 USD por cada unidad predial.
- b) Adicional Cuerpo de Bomberos. - La recaudación del impuesto adicional que financia

el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Atr.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 38.- Emisión de títulos de crédito.- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 39.- Liquidación de los créditos. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 40.- Imputación de pagos parciales. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costos.

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

Art. 41.- Sanciones tributarias. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 42.- Certificación de valoración del bien inmueble. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno y la solicitud de trámites municipales.

Art. 43.- Intereses por mora tributaria. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que

corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO VII

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN EN LA ZONA RURAL.

Art. 44.- Elementos de Valoración de los predios rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 45.- De la actualización del avalúo de los predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que se encuentran afectados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado y/o con uso de observatorios de avalúos de predios obtenidos durante el bienio anterior.

Art. 46.- Del avalúo de los predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones¹:

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras, pendientes y accesibilidad) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen las zonas agroeconómicas homogéneas de la tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo. Las zonas agroeconómicas homogéneas (ZAH), son utilizadas para determinar el mapa de valor

de la tierra rural, con el cual se calcula el avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

$$A_m = \sum ((S_1 \times P_1 \times IPC) + (S_2 \times P_2 \times IPC) + \dots + (S_n \times P_n))$$

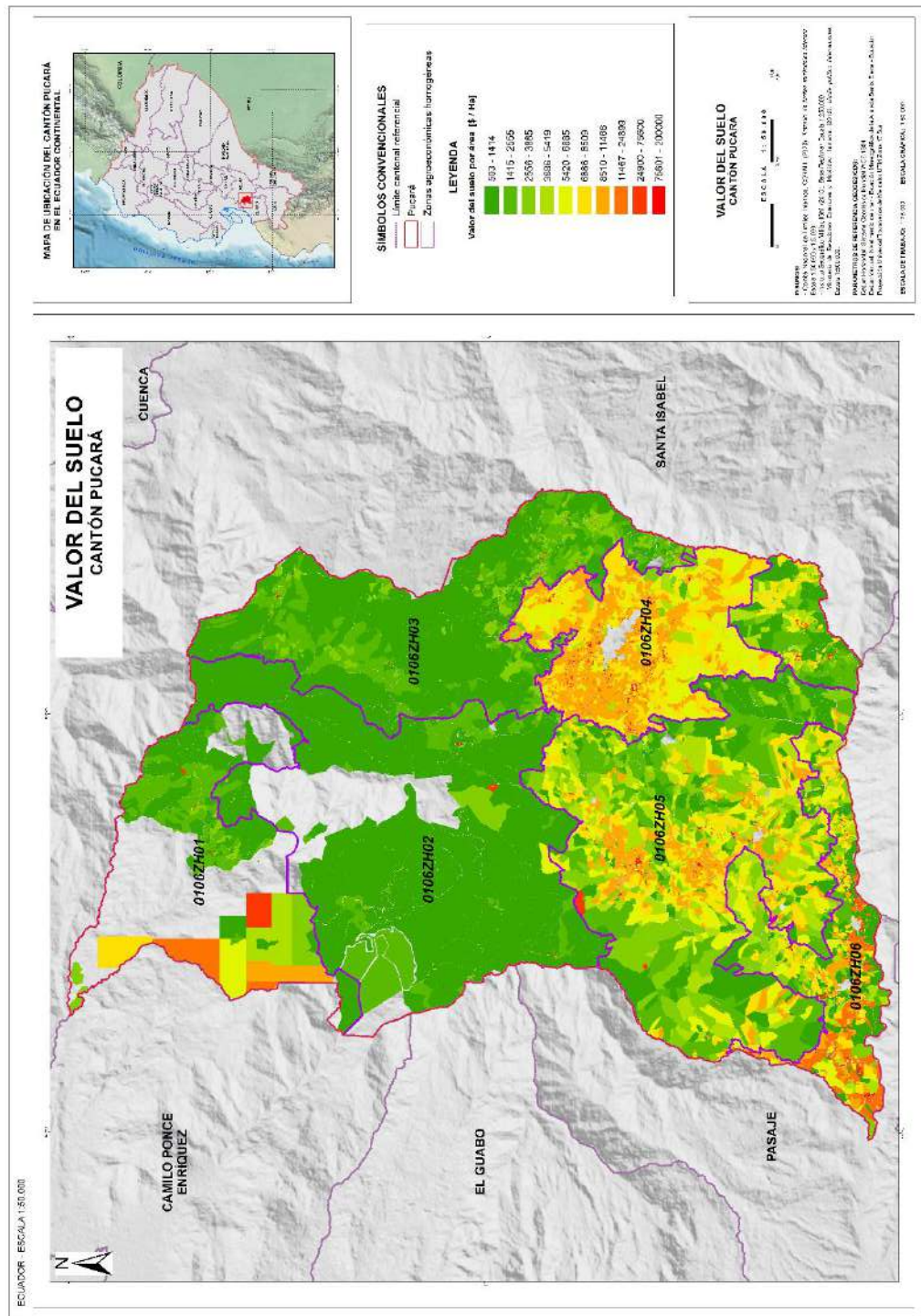
Dónde:

A_m = Avalúo masivo del predio, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

$S_{1...n}$ = Superficie del subpredio intersecada con las ZAH, expresada en hectáreas

$P_{1...n}$ = Precio o valor de la ZAH, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea (\$USD/ha).

42



Matriz de Valor:

AGREGACION	0106ZH01		0106ZH02		0106ZH03		0106ZH04		0106ZH05		0106ZH06	
	no tecnificada	tecnificada	no tecnificada	a	no tecnificada	a	no tecnificada	a	no tecnificada	a	no tecnificada	a
ÁREA CONSTRUÍDA	9323.41	0.00	9323.41	0.00	12469.58	0.00	9322.53	0.00	9631.71	0.00	8199.17	0.00
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	515.00	0.00	515.00	0.00	503.00	0.00	5158.02	0.00	1070.55	0.00	1366.30	0.00
ARROZ	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
BANANO	4820.86	5110.11	5951.67	6308.77	6447.65	6834.51	10358.71	10980.23	9867.96	10460.03	8555.00	9068.30
CAÑA DE AZÚCAR	4408.82	4673.35	5442.98	5769.56	5896.57	6250.36	9840.62	10431.06	8859.13	9390.68	11300.00	11978.00
CACAO	4408.82	4673.35	6432.39	6818.33	6968.42	7386.52	8287.38	8784.62	10964.04	11621.89	13300.00	14098.00
CAFÉ	3782.52	4009.47	4669.78	4949.96	5058.92	5362.46	12430.04	13175.84	4003.37	4243.57	8400.27	8904.29
CAMARONERA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CHAPARRAL - PAJONAL	302.00	0.00	302.00	0.00	302.00	0.00	3620.00	0.00	642.75	0.00	640.00	0.00
CICLO CORTO	2430.00	2575.80	3000.00	3180.00	3250.00	3445.00	9637.68	10215.94	10416.00	11040.96	7000.00	7420.00
CONÍFERAS												
MADERABLES	2122.00	0.00	2619.75	0.00	2838.07	0.00	5200.00	0.00	5482.55	0.00	0.00	0.00
FLOR SIN PROTECCIÓN	1236.12	0.00	1526.07	1617.63	1653.24	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FORESTAL DIVERSOS												
USOS	2575.24	0.00	3179.31	0.00	3444.26	0.00	7251.20	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FORESTAL MADERABLE	1919.07	0.00	2369.22	0.00	2566.66	0.00	7251.20	0.00	5482.55	0.00	4783.07	0.00
FORESTAL NO COMERCIALES	451.18	0.00	557.02	0.00	603.43	0.00	0.00	0.00	2675.30	0.00	0.00	0.00
FRUTALES												
PERMANENTES	1034.22	1096.27	1276.81	1353.42	1383.21	1466.21	0.00	0.00	12181.44	12912.33	9000.00	9540.00
FRUTALES												
SEMIPERMANENTES	1192.85	1264.42	1472.66	1561.02	2566.66	2720.66	10081.64	10686.54	12181.44	12912.33	9190.43	9741.86
HUERTA	1919.07	2034.22	2369.22	2511.38	2566.66	2720.66	5306.56	5624.95	5482.55	5811.51	4899.93	5193.93
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	1112.51	1179.26	1373.46	1455.87	1487.92	1577.19	9551.19	10124.56	10416.00	11040.96	7000.00	7420.00
OTRAS AREAS	1592.53	0.00	1966.09	0.00	2129.93	0.00	9551.19	0.00	9867.96	0.00	8400.27	0.00
OTROS CULTIVOS												
PERMANENTES	700.47	742.49	864.77	916.66	936.84	993.05	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

PALMA AFRICANA	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PALMITO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PASTOS	2700.00	2862.00	3000.00	3180.00	3250.00	3445.00	9881.42	10426.32	9300.00	9858.00	7000.00	7420.00						
PASTOS NATURALES	1388.43	0.00	1577.00	2988.55	0.00	2172.64	0.00	5800.00	0.00	5536.83	0.00	5302.82	0.00					
PISCÄPOLA	2420.73	2565.97	0.00	3167.87	3237.60	3431.86	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TABACO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
TE	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 1	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00	200000.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 10	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00	40000.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 2	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00	160000.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 3	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00	140000.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 4	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00	120000.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 5	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 6	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 7	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 8	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00	350000.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO 9	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
VEGETACIÓN NATURAL	517.00	0.00	517.00	0.00	0.00	517.00	0.00	6213.00	0.00	1102.47	0.00	900.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00

a.2 Predios con uso alternativo al agrario. - Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario. Anexo 1.

Factores de aumento o reducción del valor del terreno. - Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los subpredios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia; vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios; y, la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.3
OCASIONAL	1.1
NO TIENE	1

Factores aplicados a subpredios según la pendiente:

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1
2	5 - 10	SUAVE	1
3	10 - 20	MEDIA	0.85
4	20 - 35	FUERTE	0.80
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.75
6	45 - 70	ESCARPADA	0.75
7	> 70	ABRUPTA	0.70

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

$$FP = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Dónde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$ = Área de Intersección

$fp_{1...n}$ = Factor pendiente del área de intersección

A_t = Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad:

DESC_EDAD	COEF_EDAD
EN DESARROLLO	0.90
PLENA PRODUCCIÓN	1
FIN DE PRODUCCIÓN	0.85

Factores aplicados a predios según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

CLAS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1.2
2	ALTA	1.15
3	MODERADA	1
4	REGULAR	0.80
5	BAJA	0.70
6	MUY BAJA	0.60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\sum (A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Dónde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

A_t = Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad:

DESC_TITUL	COEF_TITUL
CON TITULO	1
SIN TITULO	0.95
S/I	1

Factores aplicados a predios según la diversificación:

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓN	ANTÓN	APLICACIÓN DE FACTOR
Mérito	1.50	Este factor se aplicará de acuerdo con el criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1	
Demérito	0.5	

b) El valor de las edificaciones y de reposición**b.1. Edificaciones terminadas**

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²). Los costos directos que son los elementos actualizables mediante investigación en campo y a la entidad competente son: materiales, mano de obra y maquinaria, los mismos que se indican en las tablas: **Rubros de materiales de las Construcciones, Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los acuerdos y Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos**

Rubros de materiales de las Construcciones

DESCRIPCIÓN	UNIDAD	PRECIO UNITARIO
Agua	m3	0,80
Cemento	Kg	0,19
Ripio Minado	m3	19,17
Polvo de piedra	m3	19,17
Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm2	Kg	1,38
Piedra Molida	m3	13,72
Clavos	Kg	2,40

Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5,15	m2	16,23
Columna, viga de madera rustica	M	3,10
Columna de caña guadua	M	2,20
Pared de madera rustica	m2	28,89
Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	54,90
Zinc	m2	11,23
Galvalumen	m2	10,34
Steel Panel	m2	10,34
Adobe comÑen	U	1,72
Tapial e=0,40 incl encofrado	m2	36,95
Arena Fina	m3	19,17
Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	U	1,72
Eternit	m2	7,52
Ardex	m2	7,52
Duratecho	m2	13,46
Palma incluye alambre de amarre	m2	3,20
Paja incluye alambre de amarre	m2	2,96
Plastico Reforzado	m2	1,58
Policarbonato	m2	6,68
Bahareque	m2	5,80
Latilla de caÑa	m2	1,85
Correa tipo G200x50x15x3mm	Kg	1,28
Alfajia	M	1,05
Correa tipo G150x50x15x3mm	Kg	1,28
Correa tipo G100x50x3mm	Kg	1,28
Teja Lojana o Cuencana	U	0,26
Tira eucalipto	U	2,80
Tirafondo	U	0,08
Ladrillo Jaboncillo	U	0,33
Perfil Aluminio tipo O,4"x4"x 3mm x 6,00 m	m	4,03
Geomembrana HDPE 1000	m2	3,60

Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo, en los Acuerdos.

TRABAJADOR	JORNAL REAL
Peón	4,23
Ay. de fierro	4,23
Ay. de carpintero	4,23
Albañil	4,28
Fierrero	4,28
Maestro de obra	4,52
Chofer tipo D	6,22
Carpintero	4,28
Ay. De soldador	4,35
Operador de Retroexcavadora	4,75
Maestro estructura especializado	4,75
Maestro Soldador	4,75
Maestro Aluminero	4,75
Ay. Aluminero	4,23
Ay. Especializado	4,23
Instalador de perfilería aluminio	4,52

Rubros de equipo y maquinaria, se mantiene los datos

DESCRIPCIÓN	COSTO (\$)
	HORA
Herramienta menor	0,55
Compactador mecánico	3,13
Volqueta 12 m ³	30,00
Concretera 1 Saco	4,38
Vibrador	3,50
Andamios	0,82
Retroexcavadora	30,00
Soldadora Eléctrica 300 A	4,43
Taladro Pequeño	2,25
Camión Grúa	35,00

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = \left(\sum P_e + \sum P_a \right)$$

Dónde:

V_r = Valor actualizado de la construcción

P_e = Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$\begin{aligned} V_a &= V_r \times S_c \\ V_d &= V_a \times f_t \\ f_t &= f_d \times f_e \times f_u \end{aligned}$$

Dónde:

V_a = Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r = Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d = Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

f_t = Factor total

f_d = Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e = Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u = Factor de uso al que está destinado la construcción.

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

COSTO INDIRECTO (CI)	
ACABADO	VALOR (CI)
No tiene	0
Tradicional – básico	0.1
Económico	0.15
Bueno	0.2
Lujo	0.25

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

ACABADO	FACTOR
No tiene	0
Tradicional – básico	0.19
Económico	0.35
Bueno	0.46
Lujo	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right)^2 \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Donde:

f_d = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

V_t = Vida útil del material predominante de la estructura

C_h = Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Factores de Estado de Conservación

CATEGORÍA	FACTOR	DESCRIPCIÓN
Bueno	1	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.819	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Malo	0.474	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Vida útil del elemento principal ESTRUCTURA

VIDA ÚTIL (AÑOS)	
ESTRUCTURA	CANTONAL
Hormigón armado	80
Acero	80
Aluminio	60
Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	20
Paredes soportantes	50
Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	50
Otro	40

Factores del Uso

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	1
Bodega/almacenamiento	0.95
Garaje	0.975
Sala de máquinas o equipos	0.9
Salas de postcosecha	0.9
Administración	0.975
Industria	0.9
Artesanía, mecánica	0.95
Comercio o servicios privados	0.975
Turismo	0.975
Culto	0.975
Organización social	0.975
Educación	0.9
Cultura	0.975
Salud	0.95
Deportes y recreación	0.95

Vivienda particular	0.975
Vivienda colectiva	0.975
Indefinido/otro	0.95

Tabla de materiales predominantes de la estructura

VALORES PARA ESTRUCTURA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Hormigón Armado	88,53	97,39	101,81	106,24	110,67
Acero	85,99	94,59	98,89	103,19	107,49
Aluminio	85,94	94,53	98,83	103,12	107,42
Madera	66,50	73,15	76,48	79,80	83,13
Paredes Soportantes	36,30	39,93	41,75	43,56	45,38
Otro	18,15	19,97	20,87	21,78	22,69
Madera con tratamiento periódico	19,53	21,49	22,46	23,44	24,41

Tabla de materiales predominantes de la pared

VALORES PARA PARED					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No tiene	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Hormigón	44,12	48,53	50,74	52,95	55,15
Ladrillo o Bloque	32,72	35,99	37,63	39,27	40,90
Piedra	39,83	43,81	45,80	47,79	49,78
Madera	22,11	24,32	25,43	26,53	27,64
Metal	23,39	25,73	26,90	28,07	29,24
Adobe o Tapia	64,25	70,68	73,89	77,11	80,32
Bahareque - Caña Revestida	22,11	24,32	25,43	26,53	27,64
Caña	22,11	24,32	25,43	26,53	27,64
Aluminio o Vidrio	91,18	100,29	104,85	109,41	113,97
Plástico o Lona	5,23	5,75	6,02	6,28	6,54
Otro	2,62	2,88	3,01	3,14	3,27

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

VALORES PARA CUBIERTA					
Material \ Acabado	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
(Loza de) Hormigón	61,97	68,17	71,27	74,37	77,47
Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	23,55	25,91	27,08	28,26	29,44
Teja	23,55	25,91	27,08	28,26	29,44
Zinc	21,90	24,09	25,18	26,28	27,37
Otros Metales	77,62	85,38	89,26	93,14	97,02
Palma, Paja	14,09	15,50	16,21	16,91	17,62
Plastico, policarbonato y similares	12,88	14,17	14,82	15,46	16,11
Otro	10,95	12,04	12,59	13,14	13,69

Las construcciones agroindustriales adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

Tabla de Construcciones Agroindustriales

MEJORA \ MATERIAL	ESTABLO GANADO MAYOR	ESTABLO GANADO MEDIO O MENOR	SALA DE ORDEÑO	GALPON AVICOLA	PISCINAS (camarón/piscícola)	ESTANQUE O RESERVORIO	INVERNADEROS	TENDALES
Hormigón	72,40	72,40	72,40	72,40	10,93	23,85		36,36
Ladrillo Bloque	72,40	72,40	72,40	72,40				
Piedra	75,96	75,96	75,96	75,96				
Madera	61,39	61,39	61,39	61,39				
Metal	71,13	71,13	71,13	71,13				
Adobe o Tapia	53,67	53,67	53,67	53,67				
Bahareque - caña revestida	32,60	32,60	32,60	32,60				
Caña	22,83	22,83	22,83	22,83				
Plástico o Lona					10,93			
Otro						23,85	6,14	
Metal T1							7,78	
Metal T2							6,12	
Madera T1							4,50	
Madera T2	61,39	61,39	61,39	61,39			3,44	

CAPITULO VIII

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN EN LA ZONA URBANA.

Art. 47.- Valor de la propiedad urbana. -

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Organigrama del proceso de valoración del suelo:

1. VALOR DEL TERRENO

$$[VS] = [At] \times [VM] \times [(F1) \times (F2) \times (F3) \times (FS)]$$

At = Área del terreno

VM = Valor del suelo (Mapa de Valor del Suelo)

F1= Corrección por factor tamaño

F2= Corrección por factor frente

F3= Corrección por factor fondo

FS= Factores características suelo

ANEXO 1: MAPAS DE VALOR DE LA TIERRA URBANA DEL CANTÓN PUCARÁ PARA EL BIENIO 2026 – 2027

2. FACTORES DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL

No.	Factor
F1	Tamaño del predio
F2	Frente
F3	Fondo
FS	Localización en la manzana Forma del terreno Topografía Tipo de terreno Nivel de terreno Uso del suelo

Descripción de coeficientes aplicados para el ajuste del valor del suelo:

2.1 FACTOR TAMAÑO

Superficie m ²	Coeficiente
0.00m ² A 200m ²	1.00
200.01m ² A 300.00m ²	0.95
300.01m ² A 500.00m ²	0.90
500.01m ² A 750.00m ²	0.85
750.01m ² A 1000.00m ²	0.80
1000.01m ² en adelante	0.75

2.2 FACTOR FRENTE

Longitud m	Coeficiente
0 A 10	0.96
10 A 20	1.00
20 A 25	1.10
25 A 30	1.20
30 A 35	1.30
35 A 40	1.35
MAYOR A 40	1.40

2.3 FACTOR FONDO

Longitud m	Coeficiente
0 A 10	0.96
10 A 20	1.00
20 A 25	1.10
25 A 30	1.20
30 A 35	1.30
35 A 40	1.35
35 A 40	1.40

2.4 FACTOR TIPO DE TERRENO

Característica	Coeficiente
Seco	1.00
Cenagoso	0.90
Húmedo	0.80
Inundable	0.70

2.5 FACTOR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA

Localización	Coeficiente
Manzanero	1.30
En Cabecera	1.25
Esquinero	1.15
Intermedio	1.10
En Cruz	1.05
En T	1.05
Triángulo	1.05
Pasaje	1.00
Interior	0.95

2.6 FACTOR TOPOGRAFÍA

Característica	Coeficiente
Plano	1.00
Inclinado Ascendente	0.60
Inclinado Descendente	0.60

2.7 FACTOR FORMA

Característica	Coeficiente
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy Irregular	0.90

2.8 FACTOR NIVEL

Característica	Coeficiente
A Nivel	1.00
Sobre Nivel	0.90
Bajo Nivel	0.80

2.9 FACTOR USO

Código	Uso del predio	Uso del predio
1	Industrial	1.15
2	Artesanal	1.20
3	Cultural	1.10
4	Agrícola	1.05
5	Comercial	1.15
6	Hospedaje	1.25
7	Servicios Públicos	1.10
8	Servicios Privados	1.15
9	Residencial	1.00
10	Salud	1.20
11	Educación Superior	1.15
12	Militar	1.10
13	Turismo	1.25
14	Culto	1.15
15	Edificio de Hotel	1.25
16	Acuacultura	1.10
17	Recreativo Deportivo	1.10
18	Sin Fines de Lucro	1.00
19	Educación Inicial – Primaria – Secundaria	1.15
20	Otro	1.00
21	Agroindustrial	1.15
22	Bienestar social	1.00
23	Casa Comunal	1.15
24	Comercial y Residencial	1.10
25	Espacio Público	1.25
26	Financiero	1.20
27	Hidrocarburos	1.15
28	Parqueadero	1.15
29	Religioso	1.15
30	Sin Uso	1.00

b.-) Valoración de las Construcciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos.

1. TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

Para la valoración de las construcciones se deberá establecer tipologías constructivas, que no son sino modelos estándar de construcción en función de los materiales utilizados en

columnas, mampostería portante, paredes y cubierta, así como el número de pisos, asignado un valor unitario del metro cuadrado.

1.1 TABLA DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

TIPOLOGÍA	No. PISOS	COLUMNAS	CUBIERTA	MAMPOSTERÍA PORTANTE	PAREDES	VALOR
T1	1 - 2	HORMIGON ARMADO	STEEL PANEL / GALVALUMEN	NO TIENE	LADRILLO	350.00
			TEJA		BLOQUE	
			ZINC		ADOBE / TAPIAL	
			MADERA		FERRO CEMENTO	
			NO TIENE		NO TIENE	
			ASBESTO / CEMENTO		BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	
			LOSA DE HORMIGON		MADERA	
			MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO			
			HIERRO			
			OTRO			
T2	1 - 2	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	ASBESTO / CEMENTO	NO TIENE	NO TIENE	300.00
			NO TIENE		BLOQUE	
			ZINC		LADRILLO	
			HIERRO			
			LOSA DE HORMIGON			
			MADERA			
T3	1 - 2	NO TIENE	TEJA INDUSTRIAL	LADRILLO	BLOQUE	200.00
			ZINC	BLOQUE	ADOBE / TAPIAL	
			TEJA	ADOBE	LADRILLO	
			ASBESTO / CEMENTO			
			MADERA			
			NO TIENE			
T4	1 - 2	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO MADERA CAÑA	ZINC	NO TIENE	BLOQUE	200.00
			ASBESTO / CEMENTO		LADRILLO	
			NO TIENE		ADOBE / TAPIAL	
			TEJA		MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	
			HIERRO		MADERA	
			LOSA DE HORMIGON			
			MADERA			
T5	1 - 2	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	NO TIENE	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	310.00
			ZINC		LADRILLO	
			HIERRO		BLOQUE	

T6	1 - 2	OTRO	ZINC	NO TIENE	MADERA	140.00
			OTRO		OTRO	
					MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	
T7	3 - 5	HORMIGON ARMADO	STEEL PANEL / GALVALUM EN	NO TIENE	NO TIENE	410.00
			ASBESTO / CEMENTO		LADRILLO	
			LOSA DE HORMIGON		FERRO CEMENTO	
			MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO		BLOQUE	
			MADERA		ADOBE / TAPIAL	
			NO TIENE			
			TEJA			
			ZINC			
T8	6 – En adelante	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	BLOQUE	510.00
			LOSA DE HORMIGON		FERRO CEMENTO	
			ASBESTO / CEMENTO		NO TIENE	
			TEJA		LADRILLO	
			ZINC		ADOBE / TAPIAL	
			STEEL PANEL / GALVALUM EN			
			MADERA			
			MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO			

Para efectos de la valoración masiva, las categorías de acabados son:

1.2 FACTOR POR TIPO DE ACABADO

Tipo de acabado	Coeficiente
Lujo	1.20
Bueno	1.10
Económico	1.00
Básico - Tradicional	0.90
No Tiene	0.80

2. FACTOR DEPRECIACIÓN

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y la vida útil estimada para el material del elemento constructivo predominante; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con

$$Fd = [1 - \left[\left(\frac{E}{Vt} \right) + \left(\frac{E}{Vt} \right)^2 \right] * 0,5]$$

el mantenimiento de la edificación. Para obtener la depreciación se empleará la siguiente fórmula:

Donde:

Fd = Factor de Depreciación

E = Edad de la Construcción

Vt = Vida Útil del material predominante de la estructura

E = Antigüedad = Año Actual – Año de Construcción

*Año Actual = Dato del sistema

*Año Construcción = Dato Censo Predial

2.1 VIDA ÚTIL Y PORCENTAJE DEL VALOR RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES

El valor residual utilizado para las construcciones será de (% UTILIZADO POR EL CANTON), y los años de vida útil del material predominante (estructura) serán:

Estructura	Material	Coficiente %	Vida útil
Columna	HORMIGÓN ARMADO	10	80
	ACERO	10	50
	ALUMINIO	10	60
	MADERA OPCIÓN 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	10	30
	PAREDES SOPORTANTES	10	40
	MADERA OPCIÓN 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	10	50
	OTRO	10	30
	MIXTO (METAL Y HORMIGON)	10	80
	CAÑA	10	80
	NO TIENE	10	0
Mampostería Portante	LADRILLO	10	80
	NO TIENE	10	-
	TAPIAL	10	40

	ADOBE	10	40
	PIEDRA	10	80
	BLOQUE	10	60

3. DESCRIPCIÓN DE FACTORES DE AJUSTE APLICADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

3.1 FACTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Clase	Coeficiente
Muy Bueno	1.20
Bueno	1.10
Regular	1.00
Malo	0.90
Obsoleto	0.80

3.2 FACTOR USO DE LA CONSTRUCCIÓN

Descripción	Coeficiente	Descripción	Coeficiente
Casa	1.00	Hotel	1.20
Almacén – comercio menor	1.20	Recreativo	1.40
Escuela - colegio	1.20	Hostería	1.20
Industria	1.25	Hostal	1.20
Bar	1.20	Iglesia – capilla	1.30
Banco financiera	1.40	Lavandería	1.00
Batería sanitaria	1.00	Mercado	1.20
Bodega comercial industrial	1.20	Oficina	1.20
Bodega	1.20	Parqueadero cubierto	1.05
Auditorio	1.05	Parqueadero descubierta	1.05
Casa comunal	1.00	Restaurante	1.20
Cementerio	1.00	Planta tratamiento de agua	1.00
Centro cultural	1.00	Fundaciones	1.00
Centro de asistencia social	1.00	Gimnasio	1.20
Centro educativo inicial	1.00	Sala de culto	1.30
Convento	1.30	Centro de salud	1.20
Comercio especializado	1.20	Karaoke	1.20
Escenario deportivo	1.40	Sin uso	1.00
Estación de bomberos	1.00	Retén policial	1.00
Funeraria	1.20	Administración pública	1.25
Gasolinera	1.40	Otros	1.00
Galpón	1.10	-	-

4. DESCRIPCIÓN DE MEJORAS

Mejora	Unidad de medida	Valor unitario \$
"Asadero o bbq"	"metro cuadrado"	66.00
"Cancha deportiva de césped natural"	"metro cuadrado"	100.00
"Cancha deportiva de césped sintético"	"metro cuadrado"	120.00
"Cancha deportiva de tierra"	"metro cuadrado"	70.00
"Cancha deportiva encementada"	"metro cuadrado"	100.00
"Cerramiento de adobe"	"metro lineal"	30.00
"Cerramiento de hierro sobre mampostería"	"metro lineal"	70.00
"Cerramiento de ladrillo bloque enlucido"	"metro lineal"	40.00
"Cerramiento de ladrillo - sin enlucir"	"metro lineal"	25.00
"Cerramiento de malla sobre mampostería"	"metro lineal"	40.00
"Cisterna"	"metro cubico"	800.00
"Jardines"	"metro cuadrado"	15.00
"Muro de piedra"	"metro lineal"	85.00
"Piscina cubierta"	"metro cuadrado"	375.00
"Piscina descubierta"	"metro cuadrado"	280.00
"Portón automático de hierro"	"unidad"	850.00
"Portón automático de madera - hierro"	"unidad"	740.00
"Protección de puertas de madera"	"unidad"	370.00
"Protección de puertas de metal"	"unidad"	420.00
"Protección de ventanas de madera"	"unidad"	220.00
"Protección de ventanas de metal"	"unidad"	270.00
"Reservorio"	"metro cuadrado"	600.00

5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS (ADICIONALES CONSTRUCTIVOS)

El avalúo de las construcciones permanentes existentes en los territorios urbanos de la cabecera cantonal, cabecera parroquial y centros urbanos del cantón Pucará, se calculará con la siguiente expresión matemática:

$$V_{Ci} = (A_i \times (PU_{\text{tipología}}) \times F_{\text{acabado}} \times F_{\text{depreciación}} \times FC) + VMC$$

$$VC = VC1 + VC2 + VC3 + \dots + V_{Ci} + VM + VMie + VMC$$

En donde:

VC = Valor de lo edificado = Sumatoria del valor de cada piso que compone la edificación
+ valor de las mejoras

VCi = Valor total del piso

(Ai) = Área del piso en m²

1.- PU_tipología = Precio unitario base por m² de la Tipología

2.- F. ac = Factor Acabados

4.- F. dep = Depreciación (edad y vida útil de la construcción)

5.- FC = Factores aplicados

7.- VMC = Valor mejoras

6. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LAS MEJORAS (ADICIONALES CONSTRUCTIVOS)

Para la valoración de mejoras se utilizará la siguiente fórmula:

$$VMC = Vac \times Ca \times FM$$

Donde:

VMC = Avalúo del adicional constructivo

Vac = Valor del adicional constructivo

Ca = Cantidad del adicional según su unidad de medida

FM = Factor del estado de conservación

7. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

Para determinar el avalúo de los predios urbanos se considerará el valor del suelo, el valor de las construcciones y el valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

$$VTOTAL = VT + VC + VMC$$

Donde:

VTOTAL = Avalúo del predio urbano

VT = Valor del terreno

VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

8. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE PROPIEDADES HORIZONTALES

Las edificaciones serán avaluadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sean desarrollo horizontal o en vertical es:

$$\mathbf{APH = VT + VC + VMC}$$

Donde:

APH = Avalúo del predio en propiedad horizontal

VT = Valor del terreno (privado (considerado % alícuota + terreno comunal)

VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

CAPITULO IX

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO. -

Art. 48.- Banda impositiva. - Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), de acuerdo con lo establecido de acuerdo con el artículo 517 del COOTAD.

Art. 49.- Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 50.- Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del

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

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones 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.

Art. 51.- Determinación del Impuesto Predial Rural. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo con su avalúo.

Art. 52.- Tarifa del impuesto predial rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose el 0.40 x 1000 (cero puntos cuarenta por mil).

CATEGORIA	RANGO INICIAL	RANGO FINAL	FRACCIÓN BÁSICA	FRACCIÓN EXCEDENTE
0	0.00	15 SBU	0.00	0.00
1	15 SBU	10,000.00	0.40	0.40
2	10,000.01	15,000.00	0.40	0.45
3	15,000.01	20,000.00	0.45	0.51
4	20,000.01	25,000.00	0.51	0.56
5	25,000.01	30,000.00	0.56	0.62
6	30,000.01	35,000.00	0.62	0.67
7	35,000.01	40,000.00	0.67	0.71
8	40,000.01	45,000.00	0.71	0.76
9	45,000.01	50,000.00	0.76	0.80
10	50,000.01	55,000.00	0.80	0.85
11	55,000.01	60,000.00	0.85	0.88
12	60,000.01	70,000.00	0.88	0.92
13	70,000.01	80,000.00	0.92	0.95
14	80,000.01	90,000.00	0.95	0.99
15	90,000.01	En adelante	0.99	1.02

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 53.- Tributo adicional al impuesto predial rural. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral. - El valor de esta tasa anual es de \$ 2.00 USD por cada unidad predial;
- b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO. -

Art. 54.- 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 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

Art. 55.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. – **Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:**

- a. El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,
- b. El 2º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.

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

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

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 56. – ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 57.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa desde el 0,45 (CERO PUNTO CUARENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible. (DEFINIO EL CONCEJO)

CATEGORIA	RANGO INICIAL	RANGO FINAL	FRACCIÓN BÁSICA	FRACCIÓN EXCEDENTE
0	0.00	0.00	0.00	0.00
1	0.01	En adelante	0.45	0.45

Art. 58. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Art. 59. - LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Art. 60. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 61. - EPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO PORCENTAJE DE DESCUENTO

Del 1 al 15 de enero 10%
 Del 16 al 31 de enero 9%
 Del 1 al 15 de febrero 8%
 Del 16 al 28 de febrero 7%
 Del 1 al 15 de marzo 6%
 Del 16 al 31 de marzo 5%
 Del 1 al 15 de abril 4%
 Del 16 al 30 de abril 3%

Del 1 al 15 de mayo 3%
 Del 16 al 31 de mayo 2%
 Del 1 al 15 de junio 2%
 Del 16 al 30 de junio 1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Art. 62. - REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO

- a) **Ley Orgánica de Discapacidades Artículo 75.-** Impuesto predial. - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.
- b) **Beneficios tributarios.** - (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

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

Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 30% al 49%	60	30
Del 50% al 74%	70	35
Del 75% al 84%	80	40
Del 85% al 100%	100%	50

- c) **En tanto que, por desastres, en base al Artículo 521.-** Deducciones: Señala que "Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

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

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

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

- e) **Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas**, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- f) **Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas**, los impuestos se pagarán únicamente por el valor de las 500 remuneraciones sin considerar la diferencia o excedente;

Art. 63. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 64. – TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 65. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. Contribuyentes y responsables que no

realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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

CAPITULO X

EXENCIONES DE IMPUESTOS. –

Art. 66.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas.

Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;

Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,

Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y

drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo a la Ley.

Art. 67.- Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:
 - 1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.
 - 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufriere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

Art. 68.- Exenciones temporales. - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y 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; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art. 69.- Solicitud de Deducciones o Rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios

respectos del siguiente ejercicio económico.

CAPITULO XI

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 70.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;
- c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,
- d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 21.- Beneficios tributarios. - (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava

del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 30% al 49%	60	30
Del 50% al 74%	70	35
Del 75% al 84%	80	40
Del 85% al 100%	100%	50

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante. - La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

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

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

2. Aplicación. - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad. - Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, sicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la

vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

CAPITULO XII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 71.- Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

Art. 72.- Potestad resolutoria. - Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del GAD Municipal, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del GAD Municipal que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Art. 73.- Diligencias probatorias. - De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del GAD Municipal dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean

admitidas en derecho.

De ser el caso, el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

Art. 74.- Obligación de resolver. - La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El GAD Municipal podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

Art. 75.- Plazo para resolución. - El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

CAPITULO XIII

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 76.- Emisión de títulos de crédito. - El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Municipal, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.

5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art.77. - Custodia de los títulos de crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de la Jefatura de Rentas.

Art. 78.- Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el GAD Municipal no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que

corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

Art. 79.- Pago del Impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 80.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

Art. 81.- Interés de Mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 82.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería del GADM Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 157 del Código Tributario.

Art. 83.- Imputación de pagos parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

DISPOSICIONES GENERALES. –

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

SEGUNDA. - Certificación de Avalúos. - La Jefatura de Avalúos, Catastros y Registros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural y urbano que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

TERCERA. - Supletoriedad y preeminencia. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás normativa legal de manera obligatoria y supletoria.

CUARTA. - Derogatoria. - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, y urbano que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

QUINTA. - Vigencia. - La presente ordenanza entrará en vigor a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2026-2027.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. –

PRIMERA. – La emisión de los predios 2026 estará conforme a la Ordenanza actual y los predios catastrados como rurales que se encuentren dentro de los límites urbanos se emitirán como rurales para la respectiva emisión del pago de impuestos 2026.

SEGUNDO. – La actualización de las zonas rurales a urbanas se realizará en el año 2026 en un lapso de tiempo de 180 días, las cuales permitirán la nueva emisión del pago de impuesto en el año 2027.

TERCERO. – Para cualquier trámite que se requiera, se tomará en cuenta Los nuevos límites urbanos que constan en la ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO DEL CANTÓN PUCARÁ.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Cantón Pucará, a los veinte y nueve días del mes de diciembre del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**ADRIAN GUSTAVO
BERREZUETA BARRETO**
Validar únicamente con FirmaBC

Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto
ALCALDE GADM-PUCARÁ



Firmado electrónicamente por:
**JOE BELART ESPINOZA
ESPINOZA**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DEL I. CONCEJO

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIONES; ***“LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL Y URBANA, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES Y URBANOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027”***, fue analizado y aprobado por el órgano legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará, de conformidad a los artículos 57 literales a) y 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en dos sesiones realizadas el 23 de diciembre de 2025 y 27 de diciembre del 2025, sesión ordinaria y Extraordinaria , de todo lo cual doy fe .

Pucará a 29 de diciembre del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**JOE BELART ESPINOZA
ESPINOZA**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza
SECRETARIO DE CONCEJO GADM-PUCARÁ

ALCALDÍA DE PUCARÁ, A los veinte y nueve días del mes de diciembre del 2025, siendo las 16h45 PM; de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y, una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales. SANCIONO EN TODAS SUS PARTES: A ***“LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL Y URBANA, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES Y URBANOS DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026 – 2027”***,. Ejecútese y publíquese.-



Arq. Adrián Berrezueta Barreto

ALCALDE GADM - PUCARÁ.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GAD-PUCARÁ, a los veinte y nueve días del mes de diciembre del 2025.-
Certifico.



Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza

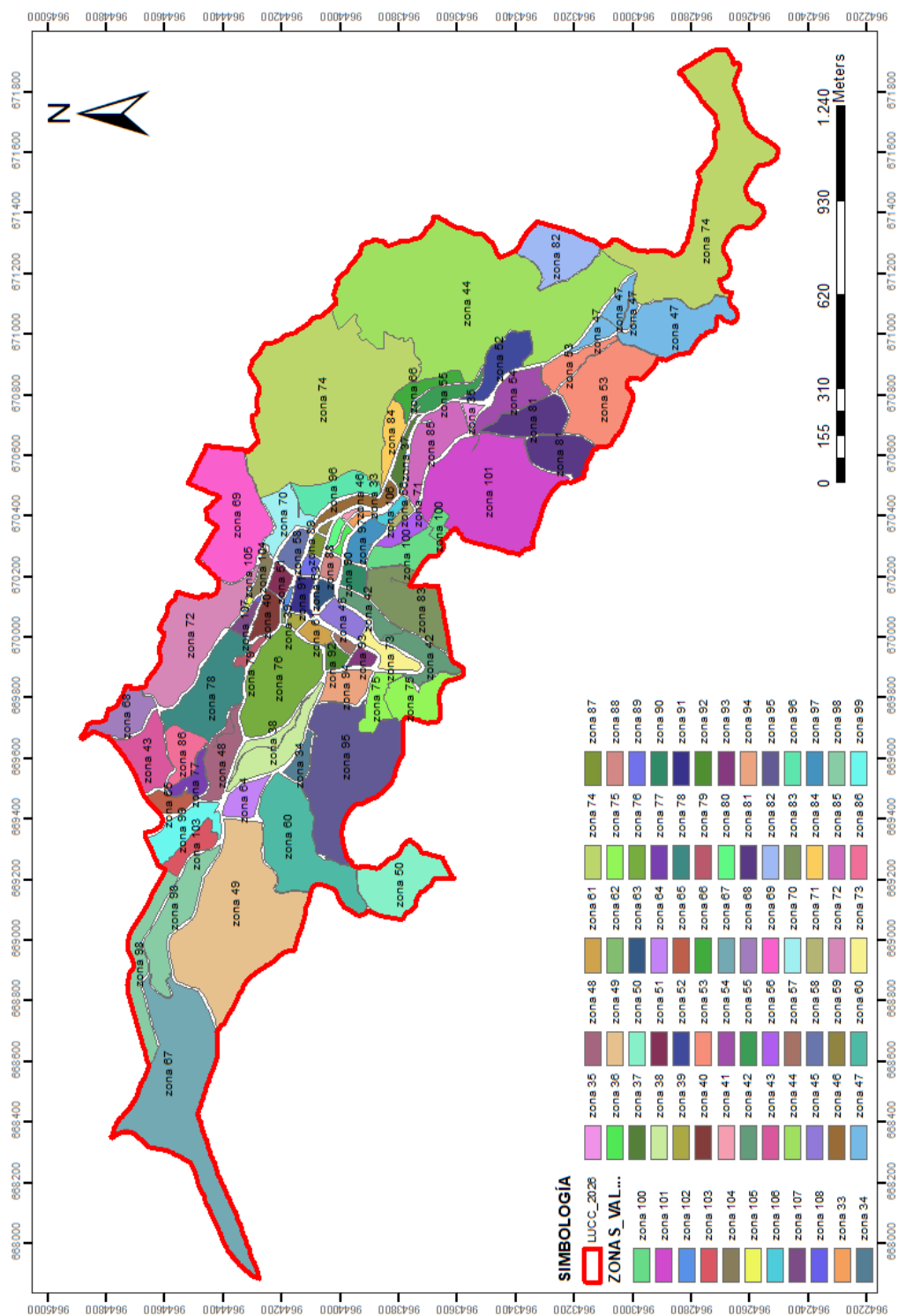
SECRETARIO DE CONCEJO GADM-PUCARÁ

ANEXO 1.-

Para el cantón Pucará el GADM ha definido las siguientes Unidades Alternativas:

Nombre de la Agregación			Valor (usd) x ha	Valor (usd) x m2	Característica
UNIDAD AGRARIO 1	ALTERNATIVA	AL	200.000,00	20,00	Predios de 0 a 200 m2
UNIDAD AGRARIO 2	ALTERNATIVA	AL	160.000,00	16,00	Predios de 200 a 500 m2
UNIDAD AGRARIO 3	ALTERNATIVA	AL	140.000,00	14,00	Predios de 500 a 750 m2
UNIDAD AGRARIO 4	ALTERNATIVA	AL	120.000,00	12,00	Predios de 750 a 1.000 m2
UNIDAD AGRARIO 8	ALTERNATIVA	AL	350.000,00	35,00	Actividades mineras metálicas.
UNIDAD AGRARIO 10	ALTERNATIVA	AL	40.000,00	4,00	Predios de 1.000 a 2500 m2

ANEXO 2.- ZONAS VALORATIVAS DE LA CABECERA CANTONAL DE PUCARÁ

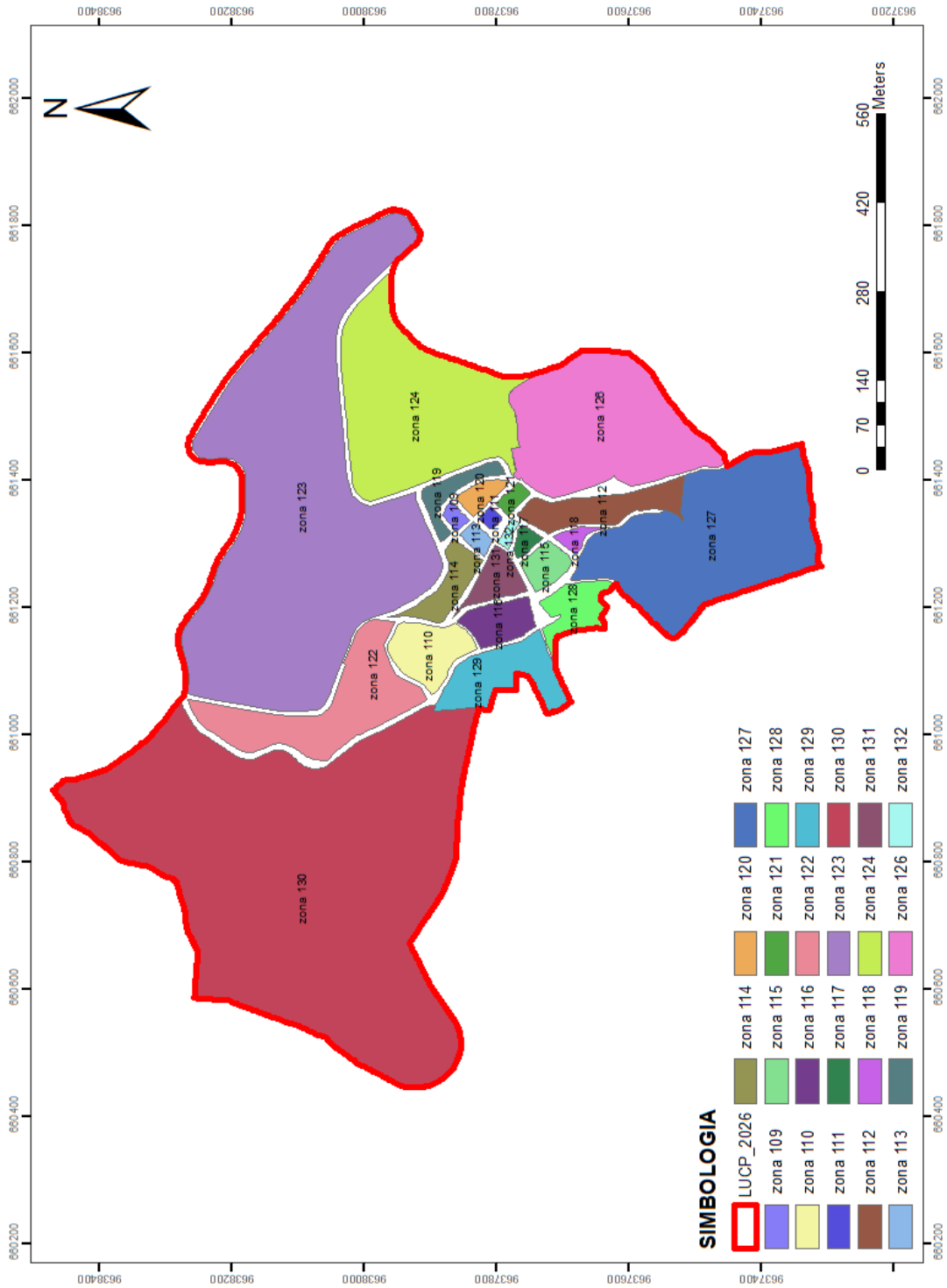


ANEXO 2.1.- VALOR POR M2 DE LAS ZONAS HOMOGENEAS DE LA CABECERA CANTONAL DE PUCARÁ

NOMBRE DE LA ZONA	VALOR POR M2	NOMBRE DE LA ZONA	VALOR POR M2	NOMBRE DE LA ZONA	VALOR POR M2
zona 82	9,18	zona 47	9,22	zona 78	15,02
zona 41	27,95	zona 48	14,15	zona 79	14,2
zona 62	189,26	zona 59	33,31	zona 80	37,81
zona 104	13,63	zona 52	10,41	zona 81	11,33
zona 105	13,57	zona 53	9,46	zona 83	11,63
zona 108	13,34	zona 54	10,5	zona 93	25,16
zona 101	10,87	zona 55	12,22	zona 84	12,51
zona 102	180,25	zona 56	13,63	zona 85	11,59
zona 100	11,99	zona 57	29,15	zona 86	15,02
zona 103	12,37	zona 58	47,21	zona 87	49,15
zona 106	14,82	zona 60	12,43	zona 88	47,52
zona 107	13,43	zona 61	65,16	zona 89	52,95
zona 33	26,7	zona 63	59,94	zona 90	20,65
zona 34	13,74	zona 64	13,64	zona 91	95,95
zona 35	11,06	zona 65	11,76	zona 92	27,78
zona 36	32,94	zona 94	13,69	zona 95	14,15
zona 37	12,37	zona 66	12,18	zona 96	12,72
zona 51	88,88	zona 67	10,47	zona 97	21,11
zona 38	15,4	zona 68	13,43	zona 98	11,12
zona 39	93,79	zona 69	9,41	zona 99	12,49
zona 40	90,25	zona 70	9,34	zona 98	11,12
zona 42	20,71	zona 71	14,9	zona 74	8,17
zona 43	11,91	zona 72	10,09	zona 74	8,17

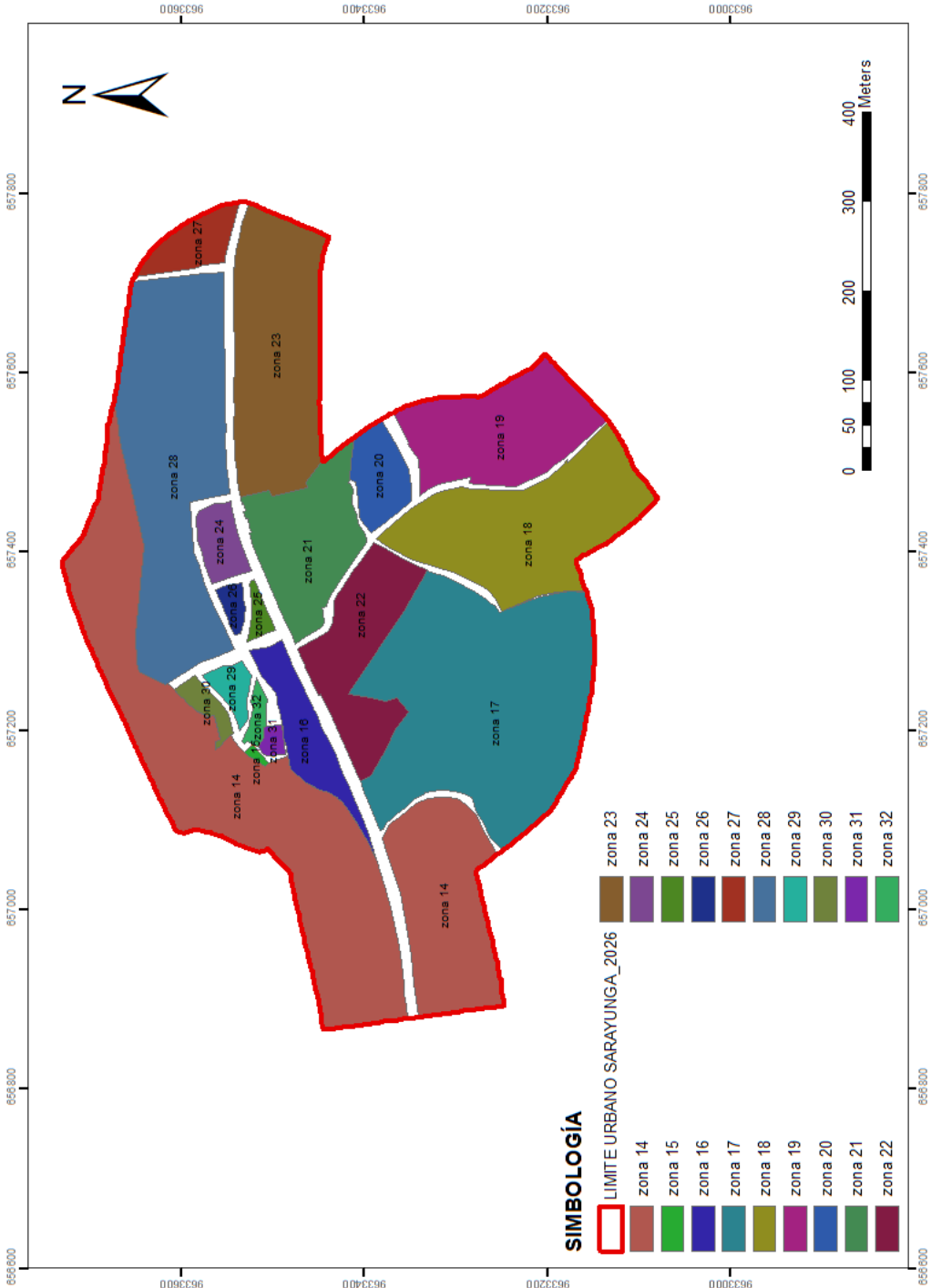
zona 44	9,81	zona 73	20,65	zona 81	11,33
zona 45	55,25	zona 47	9,22	zona 53	9,46
zona 46	12,66	zona 75	13,62		
zona 49	12,6	zona 76	69,26		
zona 50	10,12	zona 77	11,76		

ANEXO 3.- ZONAS VALORATIVAS DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN RAFAEL DE SHARUG

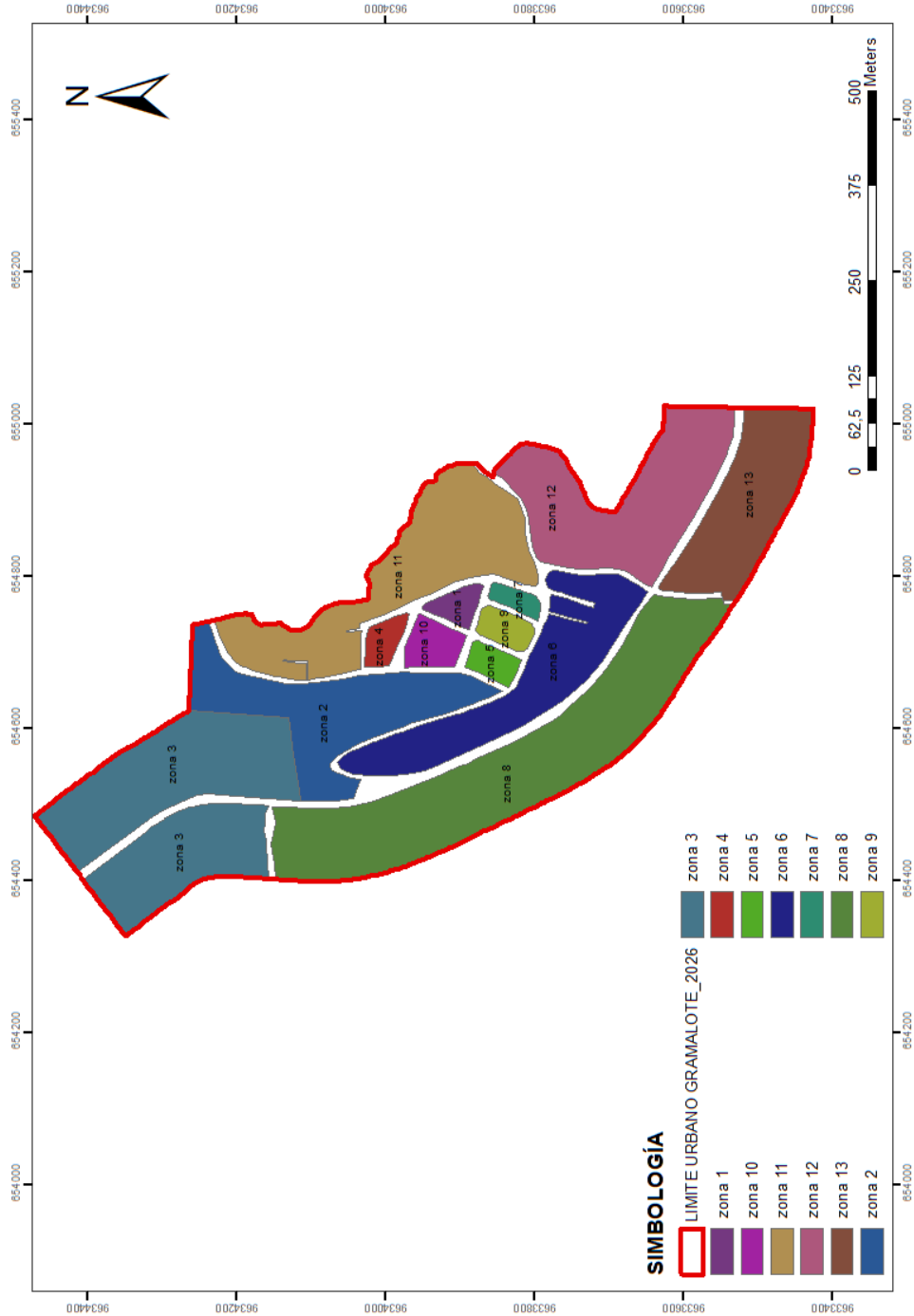


2015-2017

ANEXO 4.- ZONAS VALORATIVAS DEL CENTRO URBANO DE SARAYUNGA



ANEXO 5.- ZONAS VALORATIVAS DEL CENTRO URBANO DE GRAMALOTE



ANEXO 6.- VALOR POR M2 DE LAS ZONAS HOMOGENEAS DE LA CABECERA PARROQUIAL DE SAN RAFAEL DE SHARUG, SARAYUNGA Y GRAMALOTE

NOMBRE DE LA ZONA DE SAN RAFAEL DE SHARUG	VALOR POR M2 DE LA ZONA DE SAN RAFAEL DE SHARUG	NOMBRE DE LA ZONA DE SARAYUNGA	VALOR POR M2 DE LA ZONA DE SARAYUNGA	NOMBRE DE LA ZONA DE GRAMALOTE	VALOR POR M2 DE LA ZONA DE GRAMALOTE
zona 113	26,73	zona 24	12,46	zona 10	10,45
zona 121	19,6	zona 31	10,01	zona 1	10,42
zona 112	13,21	zona 17	6,77	zona 11	6,53
zona 110	13,16	zona 14	3,84	zona 12	8,08
zona 109	24,89	zona 15	9,46	zona 13	4,56
zona 111	50,26	zona 16	11,28	zona 2	7,02
zona 114	14,77	zona 18	4,62	zona 3	4
zona 115	16,35	zona 19	4,92	zona 4	6,56
zona 116	14,96	zona 20	4,98	zona 5	10,92
zona 117	18,98	zona 21	10,18	zona 6	7,15
zona 118	15,62	zona 22	6,77	zona 7	11,87
zona 119	17,25	zona 23	9,76	zona 8	5,25
zona 120	22,64	zona 25	11,29	zona 9	18,24
zona 122	13,55	zona 26	16,75	zona 3	4
zona 123	11,25	zona 27	3,95		
zona 124	11,54	zona 28	8,69		
zona 126	13,31	zona 29	9,26		
zona 127	13,15	zona 30	5,15		
zona 128	13,05	zona 32	9,92		
zona 129	13,42	zona 14	3,84		
zona 130	11,06				
zona 131	16,73				
zona 132	33,22				



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

NGA/FMA

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.