

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Mocache: Que regula la formación del catastro predial urbano, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2026 - 2027 2
- Cantón Quinindé: Sustitutiva para la administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y determinación del impuesto predial urbano y rural de la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales, y consolidados urbanos, para el bienio 2026 - 2027 29



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia social (...). Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada, conforme lo determina el primer inciso del artículo 1 de la Constitución de la República. La mencionada Constitución de la República, dentro de las competencias exclusivas que les otorga a los gobiernos autónomos descentralizados municipales se encuentra la de formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales del cantón.

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

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

En virtud de aquello, es deber y responsabilidad de los gobiernos autónomos descentralizados municipales realicen las actualizaciones de los impuestos prediales cada bienio de acuerdo a las actualizaciones de la valoración predial, de acuerdo a lo instituido en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La norma tributaria, concordante con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que los gobiernos municipales tienen la facultad de la administración tributaria predial dentro del cantón; en ese marco la administración que debe generar bienestar a la colectividad mediante la provisión de la obra pública a favor de la ciudadanía y del desarrollo de la comunidad; debe formar y administrar la determinación y recaudación del impuesto tanto de los predios urbanos como rurales.

En ese marco la propuesta del proyecto de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana tiene como objeto servir de orientación y apoyo al gobierno municipal del cantón Mocache para que instituya las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista como derecho positivo de la entidad municipal a favor del servicio público local, en el cumplimiento de la disposición constitucional y legal. En lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor predial y la actualización del valor de la propiedad urbana, considerando que este valor de la propiedad, considerando que 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, no tributarios y de expropiación.

Proveída la actualización del avalúo y del catastro, la emisión de los impuestos prediales y sus adicionales es inminente de conformidad con lo dispuesto en el artículo 95 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el cual se establece que el valor de la propiedad se determina mediante la suma del valor del suelo y el de las construcciones que hayan edificado en el mismo. De acuerdo a estas consideraciones y con el objeto de establecer procedimientos que regulen la actualización de los valores de los terrenos y construcciones del cantón Mocache se elabora la presente ordenanza en concordancia a lo establecido en la Ley.

En vista de que desde el año 2003, no se había actualizado el catastro predial urbano para el cobro del impuesto predial; la administración municipal del periodo 2019-2023; a través del contrato de consultoría con la empresa SuperGold S.A realiza para el año 2021; en el año 2023, se realiza la Actualización del Catastro Urbano y Áreas Amanzanadas del Cantón Mocache, Provincia de Los Ríos, mediante administración directa se ha realizado la actualización del catastro predial urbano del cantón Mocache; conforme la normativa técnica y jurídica para el efecto.

Por los motivos anteriormente expuestos, la vigente Ordenanza de formación, administración, determinación y recaudación del impuesto de la propiedad urbana, se caracteriza de valores unitarios por metros cuadrados de construcción por tipologías que determinan los avalúos prediales que regirá en el periodo bienio 2026-2027 en la zona urbana del cantón Mocache.

EL I. CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE

CONSIDERANDO:

Que, el primer inciso del Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia social (...) Se organiza en forma de república y se gobierna de manera descentralizada;

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

Que, el numeral 15 del Art. 83 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: “Son deberes y responsabilidades de las ecuatorianas y los ecuatorianos, sin perjuicio de otros previstos en la Constitución y la ley: Cooperar con el Estado y la comunidad en la seguridad social y pagar los tributos establecidos por la ley”;

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

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales es: “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

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

Que, el Art. 300 de la Constitución de la República y el Código Tributario en los Arts. 4 y 5, establecen los principios que imperan el régimen tributario del Ecuador, en lo que se insertan los diferentes tributos del Estado;

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que: El Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria,

estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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

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

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

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

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

Que, el Art. 715 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 literal i) del Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que dentro de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales es: “Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el literal b) del Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: Al concejo municipal le corresponde: “Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor”;

Que, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye que: La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. (...);

Que, el primer inciso del Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que: “Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, 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, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio

responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

Que, el Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanza el cobro de sus tributos;

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, instituye que: Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

Que, el Art. 495 del Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que: “El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. (...);

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

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

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a

adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

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

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

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

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

Que, mediante Registro Oficial No. 764 de fecha 10 de julio de 2020, se publica el Acuerdo Ministerial 017-2020, en el cual el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expide la Norma técnica para formación, actualización y mantenimiento del catastro urbano y rural y su valoración;

Que, mediante Registro Oficial No. 166 de fecha 23 de enero de 2018, se publica la Ordenanza Reformatoria que Regula la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos en el Cantón Mocache, para el Bienio 2018-2019; y,

Que, conforme los principios constitucionales y legales del régimen tributario; así como lo determinado en el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es necesario actualizar el Impuesto Predial Urbano, para el bienio 2022-2023, así como establecer procedimientos que promuevan la suficiencia recaudatoria del Impuesto Predial del cantón Mocache.

En ejercicio de las atribuciones que confiere a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59, 60, 492, 497, 498, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario,

EXPIDE LA:

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

CAPITULO I DEFINICIONES GENERALES

Art. 1. DEFINICIÓN DE CATASTRO. - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Art. 2. FORMACIÓN DEL CATASTRO. - Todos los bienes inmuebles ubicados dentro del Cantón Mocache, deberán estar registrados en el catastro inmobiliario y ser objeto de avalúo. El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano en el Cantón.

El catastro predial urbano es el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la

administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados. El cantón Mocache dentro de su jurisdicción tiene la clasificación administrativa catastral en zonas urbanas.

Art. 3. EL REGISTRO INMOBILIARIO CATASTRAL. - El registro de información inmobiliaria catastral para el avalúo predial, estará contenido en los anexos que forman parte de la presente Ordenanza y que corresponden a lo siguiente:

- a) Las Fichas Catastrales con los datos indicados en el Acuerdo ministerial 017-2020
- b) La Tabla del Valor del Suelo a regir en el bienio
- c) El Plano de Zonas según su valor
- d) El Plano de Localización Relativa (Zonas Homogéneas), relacionado con el Plano de Valor del Suelo Bienio 2026-2027
- e) El Plano de sectorización Catastral
- f) Cuadros de Coeficientes de Afectación por Factores

Art. 4. FICHA CATASTRAL. - La ficha catastral es un documento físico o digital en donde se registran los datos estadísticos de la propiedad, según los diseños, de acuerdo al régimen de propiedad.

Las fichas catastrales contendrán datos que se dividirán en tres grupos:

- a) Datos para el cálculo del avalúo de la propiedad;
- b) Datos para la recaudación de tributos; y,
- c) Datos para fines estadísticos.

Art. 5. DOMINIO DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 6. ACTUALIZACIÓN CATASTRAL. - Comprende dos momentos:

a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:

Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en las NORMAS TÉCNICAS NACIONALES PARA EL CATASTRO DE BIENES INMUEBLES URBANOS — RURALES Y AVALÚOS DE

BIENES; OPERACIÓN Y CÁLCULO DE TARIFAS POR LOS SERVICIOS TÉCNICOS DE LA DIRECCIÓN NACIONAL DE AVALÚOS Y CATASTROS.

Componente de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Propiedad Horizontal		
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3	Bloque	Piso	Unidad
								3	3	3

Los propietarios o poseedores o arrendatarios de bienes inmuebles, están obligados a proporcionar al responsable catastral previamente identificado, los datos o informes que les soliciten, así como el acceso a los inmuebles, y dar toda clase de facilidades para la localización y levantamiento de los mismos, deslindes, dibujo de planos, prácticas de avalúos y demás actividades catastrales.

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

Art. 7. COMPONENTES DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO. - El Catastro Multifinalitario está compuesto por los siguientes componentes.

a) Componente económico. - Los elementos básicos son:

- Valor del suelo
- Valor de las construcciones

b) Componente físico. - Los elementos mínimos son:

- Predio.
- Construcción
- Obras complementarias o mejoras.
- Vivienda.

c) Componente jurídico. - Los datos esenciales de caracterización son:

- Datos del propietario, poseedor, posesionario
- Datos copropietarios (s) en derechos y acciones

- Tenencia.

d) Componente temático.

Art. 8. DESLINDE PREDIAL. - Las actividades de deslinde predial catastral deberán practicarse masiva o puntualmente, previa la notificación a los propietarios o poseedores del bien inmueble de que se trate, y a los propietarios o poseedores de los bienes colindantes, pudiendo formular las observaciones que estimen convenientes. En los casos en que las operaciones anteriores afecten bienes inmuebles de entidades del sector público, deberá notificarse a la autoridad competente. La ausencia de los interesados, citados legalmente, no será motivo para suspender la ejecución de dichas actividades.

CAPITULO II PROCEDIMIENTOS Y SUJETOS

Art. 9. SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mocache.

Art. 10. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón Mocache.

Art. 11. VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos considerados en el Art. 495 del COOTAD:

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un lote o 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”.

CAPITULO III

**PROCESO TRIBUTARIO, IMPUTACIÓN, PAGOS PARCIALES, SANCIONES
TRIBUTARIAS, CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS, INTERESES POR MORA
TRIBUTARIA**

Art. 12. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal.

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

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos habilitantes según requeridos por el GAD Municipal.

Art. 13. EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base del catastro urbano la Dirección de Gestión Financiera Municipal, ordenará a la Unidad de Gestión de Rentas e Inquilinato Municipal 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 Municipal, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Unidad de Gestión de Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Art. 14. 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. 15. IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 16. NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección de Gestión Financiera Municipal 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. 17. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. – La Unidad de Gestión Avalúos y Catastros Municipal, conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 18. INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 19. CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Mocache, se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los Notarios y Registradores de la Propiedad y Mercantil del Cantón Mocache enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, 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 IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 20. IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA. - Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 21. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del COOTAD;

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

Art. 22. VALOR DE LA PROPIEDAD. -

A) VALOR DE TERRENOS.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; con este propósito, el Concejo Cantonal 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 el área urbana del Cantón.

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

CUADRO DE DÉFICIT Y COBERTURA

MATRIZ DE PONDERACIÓN URBANA DEL CANTÓN MOCACHE												
Numero Manzana	Vías Uso	Material Vía	Energía Electric	Agua	Alcantar	Aceras	bordillo	Red teléfono	Recolec basura	Aseo calles	Cobertura	Déficit
49	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,00%	0,00%
	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	100,00%	0,00%
28	1	1	0,985	1	1	1	1	1	1	1	98,50%	1,50%
	1	1	1	1	1	1	1	0,96	1	1	96,00%	4,00%
26	1	1	0,985	1	1	1	1	0,96	1	1	94,56%	5,44%
	0,85	1	1	1	1	1	1	1	1	1	85,00%	15,00%
31	1	0,88	1	1	1	1	1	0,96	1	1	84,48%	15,52%
	1	0,88	1	1	0,82	1	1	1	1	0,97	70,00%	30,00%
44	0,85	1	1	1	0,82	1	1	1	1	1	69,70%	30,30%
	0,85	0,88	1	1	1	0,97	0,95	0,96	0,92	1	60,88%	39,12%
25	0,85	1	1	1	0,82	0,97	0,95	0,96	1	0,97	59,81%	40,19%
	1	0,88	0,985	0,82	0,82	0,97	0,95	0,96	1	0,97	50,01%	49,99%
58	1	0,88	0,985	0,82	0,82	1	1	0,96	0,92	0,97	49,93%	50,07%
	0,85	0,88	0,985	0,82	0,82	0,97	0,95	0,96	0,92	0,97	39,11%	60,89%

En atención a este literal el plano del valor del suelo se mantiene el mismo para el bienio 2026-2027.

Del valor base que consta en el plano del valor del suelo, se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad urbana, documento que se anexa a la presente Ordenanza, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo al caso, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro de Coeficientes de Modificación por Indicadores.

TABLA DE COEFICIENTES DE AFECTACIÓN.

COEFICIENTES DE AFECTACIÓN FACTORIAL POR INDICADORES		
FACTOR CONDICIONANTE:	RANGO FACTORIAL	
	INFERIOR	SUPERIOR
INFRAESTRUCTURA BÁSICA:		
Abastecimiento de Agua	0.825	1.000
Alumbrado Publico	0.940	1.000
Recolección de basura	0,965	1.000
Aseo de calles	0.965	1.000
Comunicación	0.960	1.000
Eliminación de excretas	0.985	1.000
Energía Eléctrica	0.985	1.000
Vías Uso	0	1.000
Vías de calzada	0.830	1.000
Otras vías de acceso	0	1.000
Aceras	0.930	1.000
Bordillos	0.950	1.000
CARACTERÍSTICAS DEL LOTE:		
Localización del lote en la manzana	0.950	1.000
Nivel del terreno	0.980	1.000
Tipo de terreno	0.980	1.000
Forma poligonal del predial	0.980	1.000
Topografía	0.980	1.000
Tamaño	0.300	1.000
Uso del suelo:	1.000	1.250

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

TABLA VALORATIVA

TABLA DE ZONAS VALORATIVA		
	Primera categoría	\$ 40.00
	Segunda categoría	\$ 20.00
	Tercera categoría	\$ 15.00
	Cuarta categoría	\$ 12.00
	Quinta categoría	\$ 10.00
	Sexta categoría	\$ 8.00

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente formula

$$[VS] = (At) \times (PUBs) \times (SB) \times (CS) \times (CUS) \times (CVU) \times (CFrent) \times (CFond) \times (CFPT)$$

En donde:

[VS] = Valor total del suelo

[At] = Área del terreno, en m²

[PUBs] = Precio unitario base del terreno (zonas de valor que se obtiene del estudio de mercado)

[(SB)] = Coeficiente de modificación Servicios básicos.

[(CS)] = Coeficientes de modificación de las características del suelo.

[(CUS)] = Coeficientes Uso del suelo

[(CVU)] = Producto de los coeficientes de las características Vías de uso

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

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

[(CFPT)] = Coeficientes de modificación de Factor de proporción por tamaño

B) VALOR DE EDIFICACIONES. - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la matriz de la valoración de edificaciones que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos.

TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN Y ESPECIFICACIONES CONSTRUCTIVAS												
GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN MOCACHE												
TIPO LOGI A	CATEGORÍA DE EDIFICACIÓN	ELEMENTOS CONSTITUTIVOS										
		ESTRUCTURA - COLUMNAS	VIGAS Y CADENAS	MAMPOSTERÍA PORTANTE	PAREDES	CUBIERTA	INST. ELÉCTRICAS	INST. SANITARIAS	ACABADOS	MEJORAS	VALOR DEL M2	AÑOS DE VIDA ÚTIL SEGÚN ESTRUCTURA
T - I	POPULAR-CAÑA	CAÑA MADERA	CAÑA MADERA	NO TIENE	CAÑA MADERA	CAÑA - ZINC - PALMA / PAJA - NO TIENE	ALAMBRE EXTERIOR	SOBREPUESTO AA PP - LETRINA - NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	\$37,95	50
T - II	POPULAR MIXTA METÁLICA	HORMIGÓN METAL	MADERA COMÚN	NO TIENE	BLOQUE - LADRILLO	MADERA ZINC	ALAMBRE EXTERIOR	SOBREPUESTO AA PP - LETRINA - COMÚN - 1 BAÑO	NO TIENE	NO TIENE	\$139,18	50
T - III	ECONÓMICA - BLOQUE TRABADO	NO TIENE	NO TIENE	BLOQUE - LADRILLO	BLOQUE - LADRILLO	STEEL PANEL / GALVALUME N - ZINC	ALAMBRE EXTERIOR	SOBREPUESTO AA PP - LETRINA - NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	\$102,66	50
T - IV	ECONÓMICA	MIXTO (METAL HORMIGÓN)	HIERRO	NO TIENE	BLOQUE - LADRILLO	HIERRO - ABESTO-ZINC	TUBERÍA EXTERIOR - ALAMBRE EXTERIOR	EMPOTRADO AA PP - COMÚN - MEDIO BAÑO - 1 BAÑO	ECONÓMICO - NO TIENE	NO TIENE	\$227,55	100
T - V	RESIDENCIAL HASTA 2 PISOS	HORMIGÓN ARMADO O ACERO (HIERRO, CERCHA, METÁLICA)	HORMIGÓN ARMADO	NO TIENE	BLOQUE - LADRILLO	FERROCEMENTO - ABESTO CEMENTO - LOSA DE HORMIGÓN - STEEL PANEL / GALVALUME N - ZINC	EMPOTRADA	EMPOTRADO AA PP - MEDIO BAÑO - 1 BAÑO	BUENO	NO TIENE	\$266,83	100
T - VI	RESIDENCIAL -COMERCIAL HASTA 3 PISOS	HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN ARMADO	NO TIENE	BLOQUE - LADRILLO	METAL - ESTIL PANEL - LOSA	EMPOTRADA	EMPOTRADO AA PP - 1 BAÑO - 2 BAÑOS - 3 BAÑOS	BÁSICO TRADICIONAL - NO TIENE	TIENE	\$404,90	100
T - VII	PRIMERA CLASE DE 1 A 3 PISOS	HORMIGÓN ARMADO	MADERA PROCESADA FINA	NO TIENE	BLOQUE - LADRILLO	HIERRO - ABESTO/CEMENTO-LOSA - TEJA	EMPOTRADA	EMPOTRADO AA PP - 1 BAÑO - 2 BAÑOS - 3 BAÑOS - 4 BAÑOS	LUJO BUENO	TIENE	\$578,80	100
T - VIII	EDIFICIO 4 O MAS PISOS	HORMIGÓN ARMADO	HORMIGÓN ARMADO	NO TIENE	BLOQUE	HIERRO - ABESTO/CEMENTO-LOSA	EMPOTRADA	EMPOTRADO AA PP - 1 BAÑO - 2 BAÑOS - 3 BAÑOS - 4 BAÑOS	LUJO BUENO	TIENE	\$310,67	100
T - IX	GALPÓN	MIXTO (METAL HORMIGÓN)	HIERRO	NO TIENE	METAL MALLA	METAL ESTIL PANEL - ZINC	SOBREPUESTO A - TUBERÍA EXTERIOR - ALAMBRE EXTERIOR	EMPOTRADO AA PP - COMÚN - MEDIO BAÑO	NO TIENE	TIENE	\$211,08	100
T - X	EN CONSTRUCCIÓN	HORMIGÓN ARMADO O ACERO (HIERRO, CERCHA, METÁLICA)	HIERRO	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	\$90,90	100
T - XI	EN CONSTRUCCIÓN RESIDENCIAL	HORMIGÓN ARMADO O ACERO (HIERRO, CERCHA, METÁLICA)	HIERRO	NO TIENE	BLOQUE - LADRILLO	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	NO TIENE	\$128,07	100
T - XII	POPULAR MIXTA MADERA	CAÑA MADERA	MADERA COMÚN	NO TIENE	BLOQUE - LADRILLO	MADERA - ZINC - STEEL PANEL / GALVALUME N	ALAMBRE EXTERIOR	SOBREPUESTO AA PP - LETRINA - COMÚN - 1 BAÑO	NO TIENE	NO TIENE	\$83,51	50

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de la construcción, a los que se les asignaran los índices de participación.

Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación del año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio o instalación. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará la siguiente formula:

$$VC = [A \times (PU \text{ tip Const}) \times F. \text{ uso} \times F. \text{ Depreciación} \times F. \text{ conservación} \times F. \text{ acabado}]$$

En donde:

VC = Valor total de la Construcción

(A) = Área de la edificación en m²

(PU tip Const) = Precio unitario base de la edificación en m² (en función de la tipología)

F. uso = Factor uso de la edificación

F. dep = Depreciación (edad y vida útil de la construcción según la tipología)

F. cons = Factor del estado de conservación

F. ac = Factor acabados

F. mejoras = sumatorias mejoras

FACTOR DE DEPRECIACIÓN.

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

En donde:

Fd = Factor de depreciación

Ac: Año de construcción

Vt: Tiempo de vida útil

ESTADO DE CONSERVACIÓN.

CONSERVACIÓN		
Nº	ESTADO	FACTOR
1	MUY BUENO	1.00
2	BUENO	0.95
3	REGULAR	0.85

4	MALO	0.65
5	OBSOLETO	0.10

FACTOR DE ACABADOS

FACTOR DE ACABADOS		
N°	ACABADO	FACTOR
1	LUJO	1.42
2	BUENOS	1.00
3	ECONÓMICOS	0.80
4	BÁSICO - TRADICIONAL	0.70
5	NO TIENE	0.65

- C) **Obras complementarias o mejoras.** - Los datos esenciales de caracterización son: • Tipo de obra o mejora • Material • Área • Estado

MEJORAS		
NOMBRE	UNIDAD	PRECIO UNITARIO DÓLARES
ASADERO O BBQ	M2	50
ASCENSOR	UNIDAD	20000
CANCHA DEPORTIVA DE CÉSPED NATURAL	M2	100
CANCHA DEPORTIVA DE CÉSPED SINTÉTICO	M2	50
CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	M2	8
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	M2	35
CENTRAL DE AIRE ACONDICIONADO	UNIDAD	300
CERRAMIENTO DE ADOBE	M2	15
CERRAMIENTO DE HIERRO SOBRE MAMPOSTERÍA	M2	90
CERRAMIENTO DE LADRILLO BLOQUE - ENLUCIDO	M2	40
CERRAMIENTO DE LADRILLO - SIN ENLUCIR	M2	25
CERRAMIENTO DE MALLA SOBRE MAMPOSTERÍA	M2	50
CISTERNA	UNIDAD	950
JARDINES	M2	80
MONTACARGAS	UNIDAD	500
MURO DE PIEDRA	M3	40
PISCINA CUBIERTA	M2	400
PISCINA DESCUBIERTA	M2	300
PORTÓN AUTOMÁTICO DE HIERRO	UNIDAD	600
PORTÓN AUTOMÁTICO DE MADERA - HIERRO	UNIDAD	700
PROTECCIÓN DE PUERTAS DE MADERA	UNIDAD	35
PROTECCIÓN DE PUERTAS DE METAL	UNIDAD	125

MEJORAS		
NOMBRE	UNIDAD	PRECIO UNITARIO DÓLARES
PROTECCIÓN DE VENTANAS DE MADERA	UNIDAD	15
PROTECCIÓN DE VENTANAS DE METAL	UNIDAD	80
RESERVORIO	UNIDAD	600
SISTEMA ALTERNATIVO DE ENERGÍA ELÉCTRICA	UNIDAD	20
SISTEMA CONTRA INCENDIO	UNIDAD	500
SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO	UNIDAD	20
SISTEMA DE TRANSMISIÓN	UNIDAD	500
SISTEMA DE TRASMISIÓN SATELITAL	UNIDAD	450
SISTEMA DE VENTILACIÓN MECÁNICA	UNIDAD	30
SISTEMA DE VIGILANCIA	UNIDAD	300
TANQUE DE AGUA	UNIDAD	20
TENDAL ENCEMENTADO	M2	30

Art. 23. AVALUÓ COMERCIAL TOTAL DEL PREDIO. - Determinado los valores individuales del suelo y de construcciones de forma separadas e individualmente de los predios intervenidos en el estudio catastral urbano, cumpliendo el establecido en el Art. Del COOTAD, se determinará en valor de la propiedad mediante la suma aritmética de los avalúos del terreno más el de las construcciones.

$$AC = A. \text{ suelo} + A. \text{ edificación} + \text{sumatoria de mejoras}$$

En donde:

AC = Avalúo comercial del predio.

A. Suelo = Avalúo del suelo.

A edificación = Avalúo de la edificación

Art. 24. CASOS ESPECIALES. - En casos especiales se aplicarán los siguientes factores de variación de precios del suelo en los sectores urbanos:

- Valoración por medio de estudio tasación y cuantía de compraventa. - Si dentro del perímetro urbano los propietarios no se encontraran conforme con el valor por metro cuadrado de suelo aprobado por el concejo cantonal, se determinará el valor real de acuerdo al estudio de tasación realizados por profesionales particulares o en su defecto por medio de las cuantías de las compraventas. Art. 526.1; 561.15 literal C. del COOTAD.

- b) Áreas urbanas en zona de riesgo. -El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Mocache tomará todas las medidas administrativas y legales necesarias para evitar invasiones o asentamiento ilegales acorde lo expresado en el Art. 458 del COOTAD.

Art. 25. DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, es el valor de la propiedad previstos en el Art. 504 del COOTAD.

Art. 26. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa Impositiva Progresiva, calculado sobre el valor de la propiedad.

TARIFA IMPOSITIVA PROGRESIVA SEGÚN EL RANGO DE AVALUOS			
Nº	DESDE	HASTA	TARIFA
1	0	10000	
2	10001	15000	0,25
3	15001	20000	0,5
4	20001	25000	0,75
5	25001	30000	1
6	30001	35000	1,25
7	35001	40000	1,5
8	40001	45000	2
9	45001	50000	2,5
10	50001	60000	3
11	60001	EN ADELANTE	3,5

Art. 27. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en base al convenio suscrito entre las partes según Art. 17 numeral 7, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad. Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

Art. 28. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 508 del COOTAD que señala: "Impuesto a inmuebles no edificadas en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificadas o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de

acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

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

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

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

Art. 29. RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - Los recargos a los solares no edificados, se aplicará el Art. 507 del COOTAD que señala: “Impuesto a los inmuebles no edificados. - Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones de acuerdo a la clasificación de zonas urbanas.

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, en el Banco Ecuatoriano de la Vivienda o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas Instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general”.

Art. 30. LIQUIDACIÓN 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 en el Art. 505: “Valor catastral de propietarios de varios predios. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos”.

Art. 31. 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 en el Art. 506: “Tributación de predios en condominio.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

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

Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno”; y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 32. – 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 el GAD Municipal mediante ordenanza.

Art. 33. ÉPOCA DE PAGO. - Según el Art. 512 del COOTAD sobre: “Pago del Impuesto. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro.

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

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

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

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.

Art. 34. VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Art. 35. DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

DISPOSICIONES GENERALES:

DISPOSICIÓN PRIMERA. - La presente Ordenanza regirá dentro del cantón Mocache. Corresponderá a la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastro de la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial el levantamiento catastral y la determinación del avalúo general de la propiedad urbana, de acuerdo a las disposiciones contenidas en la Ley y en las Ordenanzas. De sus resoluciones se podrá apelar al Alcalde/sa y las de éste al Concejo.

Dicha Unidad obtendrá, procesará y actualizará los datos necesarios para la planificación, ejecución y administración municipales.

DISPOSICIÓN SEGUNDA.- A base del avalúo que efectuará la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastro, Planeamiento Urbano y Rural, la Dirección de Gestión Financiera Municipal emitirá los títulos de crédito y cartas de pago, a través de la Unidad de Gestión de Tesorería y Coactivas, para el cobro de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras que deben recaudarse conjuntamente con el impuesto predio urbano.

La Unidad de Gestión de Avalúos y Catastro de la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial, elaborará y remitirá a la Dirección de Gestión Financiera el padrón de contribuyentes.

La información y evaluación de sistemas, así como el uso de datos estadísticos, estarán a cargo de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastro y la Dirección de Gestión de la Planificación y Ordenamiento Territorial.

DISPOSICIÓN TERCERA.- Cuando los propietarios o poseedores de predios no incorporados al catastro, sin excepción, tendrán obligación de comunicar a la oficina de la Unidad de Gestión de Avalúos y Catastro, Planeamiento Urbano y Rural, en el plazo de sesenta días contados a partir de la publicación de esta Ordenanza en el Registro Oficial, tanto el valor como la fecha de adquisición o posesión de estos inmuebles, así como también la fecha de terminación y el valor de las mejoras, con el fin de que dichas entidades incorporen esos valores con los ajustes correspondientes como avalúos del inmueble.

DISPOSICIÓN CUARTA. - Cuando por causas imputables al propietario o al poseedor del inmueble, como la de oponerse o interferir, no se puedan realizar en el campo las actividades catastrales, que resulten necesario para determinar o verificar las características del inmueble respectivo o determinar su actual valor catastral correspondiente, el responsable catastral valorará o actualizará presuntivamente el valor del inmueble, en base a los elementos que se

disponga.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Mocache, el veintisiete de noviembre del año dos mil veinticinco.

Mgs. Yenny Viviana Domínguez Salto



**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE.**

Ab. Alcy Raúl Fajardo Arana



SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL

CERTIFICO: Que la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MOCACHE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027**”, que antecede, fue discutida y aprobada en las Sesiones Ordinarias realizadas el 13 y 27 de noviembre del 2025, en primer y segundo debate, respectivamente; y, la remito a la señora Alcaldesa de conformidad con lo que establece los artículos 322 y 324 reformado del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Mocache, 28 de noviembre del 2025.

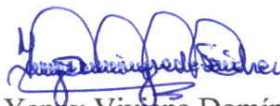
Ab. Alcy Raúl Fajardo Arana



SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL

VISTOS: En uso de la facultad que me concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), declaro sancionada la “**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MOCACHE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027**”, por estar de acuerdo con las normas vigentes; y, ordeno su promulgación conforme lo indica el artículo 324 de la ley invocada.

Mocache, 03 de diciembre del 2025.



Mgs. Yenny Viviana Domínguez Saltos



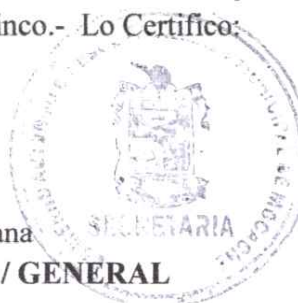
**ALCALDESA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN MOCACHE.**

SECRETARIA DEL I. CONCEJO.- Mocache, 03 de diciembre del 2025.- Sancionó, firmó y ordenó la promulgación de la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN MOCACHE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027”**, la magister Yenny Viviana Domínguez Saltos, Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Mocache, a los tres días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.- Lo Certifico:



Ab. Alcy Raúl Fajardo Arana

SECRETARIO DEL I. CONCEJO / GENERAL



Firmado electrónicamente por:
**YENNY VIVIANA
DOMÍNGUEZ SALTOS**

Validar únicamente con FirmaRC

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE QUININDÉ

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

- Los literales 1 y 2 e inciso final del Artículo– 375 de la Constitución de la República del Ecuador indican que es obligación del Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizar el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual debe: generar la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; y, mantener un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda;
- El GADMC – Quinindé tiene la competencia de formar y administrar el catastro inmobiliario urbano y rural, enmarcado en los principios constitucionales de la República del Ecuador, respecto a garantizar y facilitar a los ciudadanos el ejercicio de los derechos al hábitat, a una vivienda adecuada, digna, al desarrollo sostenible y el buen vivir, de la ciudad, en concordancia con la construcción de un desarrollo equitativo, equilibrado del territorio;
- Para ello, en los términos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, debe mantener actualizado en forma permanente el catastro de predios urbanos y rurales con el valor de la propiedad;
- Los artículos 502 y 516 del mismo cuerpo legal disponen que los concejos respectivos serán los competentes para aprobar mediante ordenanza el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones;
- Los avalúos municipales o metropolitanos se determinan de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, la cual tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro;
- Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;
- En este sentido, la presente ordenanza contiene la regulación de los valores de los bienes inmuebles urbanos y rurales del GADMC – Quinindé para el bienio 2026 – 2027. Estos valores se han establecido en función de las características físicas, urbanísticas y económicas de cada propiedad;
- En estricto cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales, el GADMC – Quinindé aprobará la ordenanza que regula la valoración de los inmuebles urbanos y rurales del cantón Quinindé, para el bienio 2026–2027, acoplándose a la “Norma Técnica Nacional de Catastros”, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional integrado georreferenciado.

CONSIDERANDO:

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

Que el artículo 240 de la Constitución de la República establece que: *"los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las Regiones, Distritos Metropolitanos, Provincias y Cartones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales"*;

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

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

Que el numeral 9 del Artículo 264 de la Constitución de la Republica Ecuatoriana establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

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

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

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

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

Que el artículo 375 de la Constitución de la Republica Ecuatoriana determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *"1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y*

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

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

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

Que el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Quinindé conforme lo establece el artículo 240 de la Constitución de la República y el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD);

Que el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que: los gobiernos municipales tendrán, como una de las competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley, *“formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*: en concordancia con el artículo 55 letra i) del COOTAD, que determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, *“elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;

Que el COOTAD en su artículo 139 establece que: *“La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. 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 el COOTAD en su artículo 147 establece respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, que *“el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, **un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda**, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riesgos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad”*;

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

Que, el Artículo 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de las Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales;

Que el COOTAD en el artículo 481.1 establece que los *“Excedentes o diferencias de terrenos de propiedad privada.- Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización. Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”*;

Que el COOTAD en el artículo 489, letra c) establece que: como fuentes de la obligación tributaria a *“Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley”*;

Que el COOTAD en el artículo 491, letra a) y b) establece que: las clases de impuestos municipales, sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes *“El impuesto sobre la propiedad urbana y el impuesto sobre la propiedad rural”*;

Que el COOTAD en el artículo 492 establece que: se faculta a los Gobiernos Municipales y Distritos Metropolitanos a reglamentar mediante ordenanza el cobro de sus tributos;

Que el COOTAD en el artículo 494 establece que: *“las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código”*;

Que el COOTAD en el artículo 496 establece que: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, cada bienio”*, los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que registrarán para el bienio 2026–2027;

Que el COOTAD en el artículo 497 establece que: la actualización de los impuestos, *“una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”*;

Que el COOTAD en el artículo 502 establece que: *“Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos del 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”;*

Que el COOTAD en el artículo 522 establece que: *“las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, 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”;*

Que el COOTAD en su artículo 561 establece 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 valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria los siguientes elementos:

- El valor del suelo, que es el precio unitario del suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado con el método de reposición; y
- 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.

Que mediante Acuerdo Ministerial No. MIDUVI–MIDUVI–2022–0003–A del 24 de febrero del 2022 se emite la NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS donde se establece regulaciones técnicas para la conformación, actualización, mantenimiento de catastro y valoración urbana y rural de los bienes inmuebles, mismas que son de aplicación obligatoria a nivel nacional;

Que para la aplicación de lo establecido en el COOTAD en sus artículos 494, 495 y 496 en cuanto a mantener actualizada la información catastral y 497 para la determinación del impuesto predial urbano y rural, de mantener una base de datos actualizada y confiable para la respectiva recaudación de los tributos y disponibilidad para otras instancias municipales y entidades del sector público, es menester la aprobación de la presente Ordenanza;

Que el Gobierno Autónomo Descentralizado Cantonal de Quinindé, enmarcado en los principios constitucionales de la República del Ecuador, respecto a garantizar y facilitar a los ciudadanos el ejercicio de los derechos al hábitat, a una vivienda adecuada y digna, al desarrollo sostenible y el buen vivir de la ciudad, concordando con la obligatoriedad de un desarrollo justo, equilibrado y progresivo del territorio;

Que bajo este contexto, y en ejercicio de las atribuciones que le confieren los literales a) y b) del artículo

57 del COOTAD la presente Ordenanza permitirá determinar la valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales, así como los parámetros de cálculo para la emisión de impuestos prediales de las zonas urbanas y rurales que son jurisdicción del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quinindé, para el bienio 2026–2027;

Que el artículo 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que los artículos 87 y 88 del Código Tributario facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

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

Que el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de *“uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial*, además de la información constante en el respectivo catastro rural”;

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

Que en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

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

EXPIDE:

ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL DE LA CABECERA CANTONAL, CABECERAS PARROQUIALES, Y CONSOLIDADOS URBANOS DEL CANTÓN QUININDÉ, PARA EL BIENIO 2026–2027

Título I

Generalidades

Artículo 1.- COMPETENCIA – El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Quinindé (GADMC – Quinindé), es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, la valoración del suelo, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales, en concordancia de la normativa vigente;

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA – La Presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras que sean propietarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del Cantón Quinindé;

Artículo 3.- OBJETO – La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones, tarifa impositiva e impuesto predial; y las regulaciones técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el cantón Quinindé para el Bienio 2026 – 2027;

Artículo 4.- DEFINICIONES – A efectos de una mejor aplicación de esta Ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

- **Catastro Predial:** Es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado Ecuatoriano y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón;
- **Sistema Catastral Predial:** Es el que comprende el inventario de la información catastral; la determinación del avalúo de la propiedad; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral; y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados;
- **La Clave Catastral:** es un código único y exclusivo, asignado a cada uno de los predios urbanos y rurales, bajo normativa vigente, registrados en el catastro municipal, conforme la norma técnica emitida por el ente regulador. Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A Normas Técnicas Nacionales para el Catastro;
- Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS).

Artículo 5.- DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA – Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano, en formato físico o digital;
- Los factores de cálculo empleados para el avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores y los factores para la valoración de las edificaciones;
- Los términos, disposiciones, factores, elementos de identificación y en conjunto todo lo establecido en el Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A Normas Técnicas Nacionales para el Catastro.

TÍTULO II

Administración de la Información Catastral Predial

CAPÍTULO I – DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL

Artículo 6.- DOMINIO O PROPIEDAD – 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. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales. La información en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles. Cuando existan diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, el departamento de Avalúos y Catastro deberá registrar en el catastro de predios mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto. Si se diera el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá inscribir en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo, hasta que la autoridad competente dirima el derecho;

Artículo 7.- DEL MANTENIMIENTO CATASTRAL – El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será – responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las base de datos gráfica y alfanumérica de los Sistemas de Información Municipal. La administración catastral establecerá las normas técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios;

Artículo 8.- DEL REGISTRO CATASTRAL – Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del Municipio de Quindé deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo catastral de los mismos, que se utilizará

de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo;

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral;

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El plano general del territorio del cantón de Quinindé;
- El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida;
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio;
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Artículo 9.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES – Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitaria y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio;
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor según aplique, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre (s);
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial;
- Estadístico, en función del uso o destino del predio que establezca el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 10.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES – Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastros administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo catastral de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad;

Es responsabilidad indelegable del Director de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado en base a las normas vigentes establecidas por el ente rector;

El Director de Avalúos y Catastros queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición de parte interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación de

la variación del avalúo;

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales;

A la Dirección Financiera, a través del Departamento Municipal de Rentas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza;

A la Dirección Financiera, a través de la Tesorería Municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente, además las bajas de títulos de crédito cuando se requiera hacerlos por disposición de una Resolución expedida por la administración Tributaria Municipal;

A la Dirección Financiera, a través del área de Reclamos, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos;

A la Dirección de Planificación Territorial o la que haga sus veces, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones y comunicar a manera de reportes, todos los trámites de fraccionamiento predial, aprobación de urbanizaciones, permiso de construcción, áreas verdes, de recreación o comunales; los demás que sean necesarios para la actualización y mantenimiento catastral. Estos reportes se los hará por medios informáticos;

A la Dirección Municipal de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejora, proceso que se hará por medios informáticos de manera anual;

Las demás direcciones, departamentos, entidades adscritas y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular;

Artículo 11. – DE LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL – La formación del catastro predial se realizará en atención a:

- El catastro de los predios:
 - El catastro del título de dominio de los predios. – Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
 - El registro de predios mostrencos;
 - El registro individual en la base de datos alfanumérica. – Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble;
 - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

- Planos o registros cartográficos digitales, se realizarán a través de los siguientes procesos:
 - Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial);
 - Fotografías aéreas, ortofotos georreferenciadas, y restitución cartográfica;
 - Imágenes de satélite;
 - Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
- Ficha declarativa de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble:
 - Con la ficha declarativa que diseñe e incorpore la Dirección de Avalúos y Catastro, bajo los parámetros determinados según la norma vigente del ente regulador, los propietarios y poseionarios (en la zona rural) de predios (según corresponda) podrán declarar los datos que requiere el GADMC – Quinindé para la actualización catastral. Esta ficha se presentará a través de medios físicos, anexando el certificado de gravamen y el permiso de construcción respectivo, en las ventanillas de la Dirección de Avalúos y Catastros debidamente firmada por el titular del dominio;
 - El Director de Avalúos y Catastro, deberá disponer la verificación de los datos declarados.

Artículo 12.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL – Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral. Corresponde a la Dirección de Avalúos y Catastros la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral, siempre con la documentación que avale los cambios o modificaciones, tales como:

- Inclusión/reinclusión;
- Bajas de registros catastrales;
- Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.;
- Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Artículo 13.- INVENTARIO CATASTRAL – Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital;

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo convenio;

CAPÍTULO II – APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 14.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES – La Dirección de Avalúos y Catastros, a través de la Dirección de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Quinindé, haciéndoles conocer la normativa vigente de valoración para el bienio 2026–2027, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado;

Artículo 15.- DE LOS PREDIOS SIN EDIFICACIONES Y/ O NO TERMINADAS – El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

- **Predio con edificación no terminada que no sea habitable aún o esté inconclusa:** Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información, y;
- **Predio sin edificación:** Se determinará el avalúo de la propiedad en base al avalúo del suelo, sumando el avalúo del suelo y el avalúo de los otros sistemas constructivos existentes.

TÍTULO III

De las responsabilidades en la determinación del avalúo de la propiedad

CAPÍTULO I – DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 16.- DE LOS PROPIETARIOS – Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el cantón, está obligada a registrarlos en la Dirección de Avalúos y Catastros, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Quinindé y el Certificado de Gravamen actualizado emitido por dicha dependencia, para que se proceda al cambio en el inventario catastral;

Este proceso deberá realizarse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio con documentación emitida por el Registro de la Propiedad;

Artículo 17.- DE LOS NOTARIOS Y REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD – El Registro de la Propiedad debe mantener una conexión informática con el GADMC – Quinindé, suministrando la siguiente información:

- Nombre de los contratantes;
- Objeto del contrato;
- Nombre, ordinal del Notario, cantón al que pertenece y nombre del funcionario que autoriza el contrato de ser el caso;
- Descripción de la bien inmueble materia del contrato (medidas, linderos, superficie de terreno y edificación);
- Gravámenes que sobre el bien inmueble urbano se constituyan, nombre del acreedor y deudor, de haberlo;
- Fecha de inscripción del contrato en el Registro de la Propiedad del cantón Quinindé;
- Matrícula inmobiliaria;
- Clave catastral;
- Descripción de la ubicación del predio (Manzana, número de lote, calles, Barrio,

parroquia, etc.);

- Número de cédula de identidad o Registro Único de Contribuyentes (en su caso);
- Monto de la transacción;
- Tipo de Transacción.

Los Notarios enviarán en medios digitales a las oficinas de la Dirección de Avalúos y Catastro, dentro de los 10 primeros días de cada mes, en los formularios que les remitirá el área de Catastros, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas.

CAPÍTULO II – DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 18.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR – El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales mínimos:

- Identificación predial;
- Régimen de propiedad;
- Ubicación de la propiedad;
- Titular del dominio;
- Situación legal;
- Ocupantes del predio;
- Descripción física;
- Infraestructura y servicios;
- Datos socio económicos y demográficos;
- Uso del predio;
- Medidas y linderos;
- Ubicación cartográfica y fotografía frontal;
- Restricciones;
- Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

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

Artículo 19.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA – Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- Los factores que afectan el valor unitario del suelo;
- El avalúo 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;
- El avalúo de los sistemas constructivos adicionales;
- El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil;
- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo

del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen en los artículos subsiguientes.

Artículo 19.1.- AVALÚO DEL TERRENO – Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados;

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano, sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GADMC – Quinindé, y que forma parte de la presente Ordenanza;

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos;

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

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: El valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno;

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta la Dirección de Avalúos y Catastros;

Artículo 19.2.- CÁLCULO DEL AVALÚO CATASTRAL DEL PREDIO – El Precio Unitario Base (PUB) se refiere a aquel valor que conste en el plano de Valores dentro de una zona o sector homogéneo (Anexo 1), obtenido en condiciones que podrían denominarse como "normales";

El PUB del suelo se referirá siempre al precio de terrenos que guarden condiciones ideales respecto de su potencial de máxima atracción frente a la demanda, tomando en cuenta el contexto socio espacial en el que se ubique dicho terreno;

El precio base unitario, es el precio por cada metro cuadrado de superficie de terreno. En este sentido, el valor del suelo referido a un terreno, se expresa de la siguiente manera:

$$VS = At \times PUB$$

En donde:

- VS = Avalúo total del suelo;

- A_t = Área del terreno, en m²;
- PUB = Precio Unitario del Suelo.

Artículo 19.2.1.- FACTORES ENDÓGENOS DE MODIFICACIÓN DEL PRECIO UNITARIO

BASE – Los terrenos urbanos se diferencian entre sí por sus características intrínsecas, las que asignan no solo atributos físicos específicos a cada uno de ellos, sino que mantienen o modifican el valor económico de solar, respecto del precio unitario base determinado en el plano de zonas homogéneas. Por lo tanto, el valor de un predio también es función de factores endógenos (o atributos) que lo afecten, ante lo cual se expresa en la siguiente expresión matemática;

$$VS = A_t \times PUB \times [\bar{\sum Fe}]$$

En donde:

- VS = Avalúo total del suelo;
- A_t = Área del terreno, en m²;
- PUB = Precio unitario base del terreno;
- $\bar{\sum Fe}$ = Media aritmética de coeficientes de modificación por factores endógenos del terreno.

Se aplicarán los siguientes factores endógenos que afectan la valoración de un predio específico:

• FACTOR TAMAÑO DEL PREDIO:

Este factor, será diferenciado para cada sector catastral de la ciudad, pues, estará determinado en función de la zonificación o cuadro de regulación urbanística correspondiente al Plan de Uso y Gestión de Suelo vigente;

Por tanto, los rangos de excedentes de tamaño de un predio (área en m²) y sus coeficientes de depreciación, variarán en función del uso del suelo y del tamaño máximo de lote determinado para cada uso. Todo predio cuya área exceda de dicha cantidad, será depreciado de manera proporcional a su excedente hasta un máximo del 0.60;

Tabla 1 – Factor tamaño del predio

Área en m ²	Coeficiente (factor)
1.0 – 1.200	1.00
1.201 – 2.500	0.90
2.501 – 5000	0.80
Mas de 5.000	0.60

• FACTOR DE PROPORCIONALIDAD GEOMÉTRICA (FRENTE Y FONDO):

Este factor, será validado en función del Plan de Uso Y Gestión de Suelo, pues, en él se determinará el tamaño de los lotes tipo por uso de suelo y por sector de ordenamiento urbano, así como los frentes y fondos tipo;

Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad–frente de un predio es mayor a cuatro veces. Significa que la longitud de la profundidad es más de cuatro veces mayor que la longitud del frente. No será aplicable cuando el frente sea mayor a 10 m., ni cuando la relación sea menor a 4 veces, en estos casos el factor será 1. Este factor no será

mayor a 1 ni menor a 0.80;

$$Fff = \sqrt{(F/p)} k$$

En donde:

- Fff: Factor frente – fondo;
- F: Frente del predio en estudio;
- P: Profundidad del predio;
- k: Coeficiente igual a 4.

• **FACTOR FORMA:**

Se depreciarán aquellos predios de forma evidentemente irregular, en tal forma que disminuya el potencial de edificabilidad dispuesto en el Coeficiente de ocupación del suelo del plan de uso y gestión de suelo vigente;

Tabla 2 – Factor forma del predio

Forma	Factor
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy Irregular	0.90

• **FACTOR DE LOCALIZACIÓN INTERIOR:**

Los lotes interiores serán depreciados hasta un 0.80 de su precio valor absoluto;

Tabla 3 – Factor de localización interior

Localización	Factor
No tiene	0.00
Esquinero	1.05
Cabecera	1.10
Intermedio	1.00
En L	0.95
En T	0.95
En Cruz	0.95
Manzanero	1.20
Triangular	0.95
En Callejón	0.95
Interior (sin acceso propio)	0.80
Bifrontal	1.05

• **FACTOR POR TOPOGRAFÍA:**

Si los predios presentan una topografía irregular respecto del plano rasante de la calzada sobre la que se ubica, se aplicarán factores de depreciación hasta un mínimo de 0.80;

Tabla 4 – Factor por topografía

Topografía	Factor
Plano	1.00
Inclinación descendente	0.95

Inclinación ascendente	0.90
------------------------	------

- **FACTOR NIVEL DEL TERRENO:**

Se aplicará este factor cuando las condiciones del terreno presenten las siguientes características:

Tabla 5 – Factor por nivel de terreno

Descripción	Factor
A nivel	1.00
Sobre nivel	0.80
Bajo nivel	0.80

- **FACTOR USO DEL PREDIO:**

Se aplicará el uso de suelo globales, que son genéricos dentro de las zonas urbanas, según se detalla a continuación:

Tabla 6 – Factor por uso del predio

Descripción	Factor
Información no disponible	1.00
Industrial	1.25
Comercial	1.20
De servicios	1.20
Residencial	1.00
Residencial (Interés Social)	1.00
Equipamiento	0.95
Agropecuario	1.25
Forestal	1.25
Acuícola	1.25
Protección Ecológica	1.25
Múltiple	1.00

- **VALORACIÓN ECONÓMICA TOTAL DEL SUELO:**

$$VS = At \times PUB \times \bar{f} (\Sigma Fe)$$

En donde:

- VS = Avalúo total del suelo;
- At = Área del terreno, en m²;
- PUB = Precio unitario base del terreno;
- $\bar{f} (\Sigma Fe)$ = Media aritmética de coeficientes de modificación por factores endógenos de lote.

Artículo 19.4.- AVALÚO DE EDIFICACIONES – Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general:

- Tipo de estructura;

- Acabados;
- Edad de la construcción;
- Estado de conservación;
- Superficie;
- Número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura;

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones;

Artículo 19.5.- CÁLCULO DEL AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES:

• MÉTODO DE REPOSICIÓN:

El método de Reposición, es la determinación del Costo de Reposición para llegar al Costo Actual de la construcción. Es decir, el Costo de Reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el Costo Actual;

• DEPRECIACIÓN:

Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo;

El avalúo de una edificación se expresa con la fórmula:

$$AE = (Ae \times PUBe \times Fac \times Fuso \times (1-D) \times Fcons \times Fet) + VA + IE$$

En donde:

- AE = Avalúo de la edificación;
- Ae = Área de la edificación, en m²;
- PUBe = Precio unitario base de la Estructura de la edificación (en función de cada tipología);
- Fac = Factor por tipo de acabados;
- Fuso = Factor por uso de la edificación;
- D = Función de edad de la construcción;
- Fcons = Función del estado de conservación;
- Fet = Factor por etapa de la construcción;
- VA = Suma de valores por obras complementarias o adicionales;
- IE = Suma de Valores por Instalaciones especiales.

• PRECIOS UNITARIOS BASE DE LA CONSTRUCCIÓN TERMINADA – PUBe:

El precio unitario de las tipologías constructivas, se calcularán con los siguientes cuadros:

Tabla 7 – Precio unitarios base de la construcción terminada – PUBe

TABLA TIPOLOGÍA CONSTRUCCIÓN – PRECIO UNITARIO (USD/m ²)
--

TIPOLOGÍA		A 1 – 2 PLANTAS	B 3 – 5 PLANTAS	C MAS DE 5 PLANTAS
T 1	Hormigón Armado	230	330	450
T 2	Acero (Hierro, Cercha, Metal)	190	230	
T 3	Ladrillo / Bloque / Tapia / Adobe / Piedra (Soportante)	90		
T 4	Madera decorada (Tratada)	130		
T 5	Madera Sin Tratar	80		
T 6	Otros (Caña)	35		

Tabla 8 – Combinaciones para la base de tipologías de la T1 a la T6

Estructura					Tipolog ía
Columnas	Vigas	Paredes	Entrepiso	Cubierta	T1
Hormigón armado	Hormigón armado	Hormigón prefabricado	Hormigón armado	Losa de hormigón	T1
	Acero (hierro cercha, metal)	Ladrillo	Madera	Asbesto cemento	T1
	Madera c/tratamiento periódico	Bloque	Otro	Teja	T1
	Madera	Madera	No tiene	Zinc	T1
		Piedra		Steel panel / galvalumen	T1
		Metal / malla		Plástico policarbonato / similar	T1
		Aluminio		Otro	T1
		Otro		No tiene	T1
Estructura					Tipolog ía
Columnas	Vigas	Paredes	Entrepiso	Cubierta	T2
Acero (hierro cercha, metal)	Hormigón armado	Hormigón prefabricado	Hormigón armado	Losa de hormigón	T2
	Acero (hierro cercha, metal)	Ladrillo	Madera	Asbesto cemento	T2
	Madera	Bloque	Otro	Teja	T2
	Madera c/tratamiento periódico	Piedra	No tiene	Zinc	T2
		Madera		Steel panel / galvalumen	T2

		Metal / malla		Plástico policarbonato / símil	T2
		Adobe / tapial		Otro	T2
		Aluminio		No tiene	T2
		Otro			T2
		No tiene			T2
Estructura					Tipología
Columnas	Vigas	Paredes	Entrepiso	Cubierta	T3
Ladrillo/bloque/tapa/adobe/piedra no tiene	Acero (hierro cercha, metal)	Hormigón prefabricado	Madera	Asbesto cemento	T3
	Madera c/tratamiento periódico	Ladrillo	Otro	Teja	T3
	Madera	Bloque	No tiene	Zinc	T3
	Otro	Piedra		Steel panel / galvalumen	T3
	No tiene	Madera		Plástico policarbonato / símil	T3
		Metal / malla		Otro	T3
		Adobe / tapial		No tiene	T3
		Aluminio			T3
		Plástico			T3
		Otro			T3
		Caña			T3
Estructura					Tipología
Columnas	Vigas	Paredes	Entrepiso	Cubierta	T4
Madera c/tratamiento periódico	Acero (hierro cercha, metal)	Ladrillo	Hormigón armado	Losa de hormigón	T4
	Madera c/tratamiento periódico	Bloque	Madera	Asbesto cemento	T4
	Madera	Piedra	Otro	Teja	T4
	Otro	Madera	No tiene	Zinc	T4
	No tiene	Metal / malla		Steel panel / galvalumen	T4
		Adobe / tapial		Plástico policarbonato / símil	T4
		Caña		Otro	T4
		Aluminio		No tiene	T4
		Plástico			T4
		Otro			T4
		No tiene			T4
Estructura					Tipología
Columnas	Vigas	Paredes	Entrepiso	Cubierta	T5

Madera	Acero (hierro cercha, metal)	Ladrillo	Hormigón armado	Losa de hormigón	T5
	Madera c/tratamiento periódico	Bloque	Madera	Asbesto cemento	T5
	Madera	Piedra	Otro	Teja	T5
	Otro	Madera	No tiene	Zinc	T5
	No tiene	Metal / malla		Steel panel galvalumen /	T5
		Adobe / tapial		Plástico policarbonato / similar	T5
		Caña		Otro	T5
		Aluminio		No tiene	T5
		Plástico			T5
		Otro			T5
		No tiene			T5
Estructura					Tipología
Columnas	Vigas	Paredes	Entrepiso	Cubierta	T6
Otro no tiene	Madera	Ladrillo	Hormigón armado	Losa de hormigón	T6
	Otro	Bloque	Madera	Asbesto cemento	T6
	No tiene	Piedra	Otro	Teja	T6
		Madera	No tiene	Zinc	T6
		Metal / malla		Steel panel galvalumen /	T6
		Adobe / tapial		Plástico policarbonato / similar	T6
		Caña		Otro	T6
		Aluminio		No tiene	T6
		Plástico			T6
		Otro			T6
		No tiene			T6

• FACTORES QUE CORRESPONDEN A LOS TIPOS DE ACABADOS – Fac:

Tabla 9 – Factores por tipos de acabados

FACTOR ACABADOS	
Lujo	1.30
Bueno	1.15
Económico	1.00
Básico – Tradicional	80
No tiene	60

• FACTORES DE MODIFICACIÓN POR USO DE LA EDIFICACIÓN – Fuso:

A partir del precio unitario base de la tipología constructiva, se modificará el precio de una edificación de acuerdo a su uso o destino económico;

Tabla 10 – Factores de modificación por uso de la edificación

Usos de la edificación					
NÚMERO	Descripción	Factor	Número	Descripción	FACTOR
1	Banco	1.4	27	Museo	1.2
2	Bodega	1.2	28	Nave Industrial	1
3	Casa / Departamento	1	29	Oficina	1.2
4	Casa Comunal	1	30	Parqueadero	1.05
5	Cementerio	1	31	Plantel Avícola	1
6	Centro de Salud Privada	1.22	32	Porqueriza	1.2
7	Centro de Salud Pública	1.22	33	Radio / Televisión	1.4
8	Centros de Tolerancia	1.4	34	Recinto Militar	1.22
9	Coliseo	1.05	35	Recinto Policial	1
10	Comercial	1.2	36	Reclusorio	1
11	Cubierta	1.4	37	Religioso / Sala de Culto	1.3
12	Educación fiscal	1.2	38	Restaurante	1.2
13	Educación Privada	1.2	39	Sala De Juegos	1.4
14	Estadio	1.4	40	Salón De Eventos	1
15	Garita / Guardianía	1	41	Sin Uso	1
16	Gasolinera	1.4	42	Teatro / Cine	1
17	Gimnasio	1	43	Terminal Terrestre	1.22
18	Hospital	1.2	44	Terraza con Cubierta Inclinada	1
19	Hostal	1.2	45	Turismo / Recreacional	1
20	Hostería / Hotel	1.2			
21	Iglesia / Templo	1.3			
22	Instituciones Privadas	1.2			
23	Instituciones Públicas	1.22			
24	Local Comercial	1.2			
25	Mercado	1.2			
26	Motel	1.2			

• **VIDA ÚTIL DE LAS EDIFICACIONES POR TIPOLOGÍA Y VALOR RESIDUAL – Vr:**

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBs] \times 0,10$$

En donde:

- Vr = Valor Residual
- A = Área edificada
- PUBs = Precio unitario base de la edificación

Tabla 11 – Vida útil y valor residual

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL POR TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍA	MATERIAL COLUMNA	VIDA ÚTIL	RESIDUAL
T 1	Hormigón Armado	80	10 %
T 2	Acero (Hierro, Cercha, Metal)	50	10 %
T 3	Ladrillo / Bloque / Tapia / Adobe / Piedra (Soportante)	30	10 %
T 4	Madera decorada (Tratada)	60	10 %
T 5	Madera Sin Tratar	50	10 %

T 6	Otros (Caña)	40	10 %
-----	--------------	----	------

• **FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN – D:**

Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$D = \left[\left(\frac{E}{Vu} \right) + \left(\frac{E}{Vu} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

- D = Factor de depreciación por edad, en %;
- E = Edad de la construcción = (Año actual – año de la construcción);
- Vu = Vida útil según tipología.

Si la construcción ha tenido un proceso de remodelación se debe poner ese año para la edad de la construcción (año de construcción);

• **FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN – Fcons:**

Se aplicarán factores a las construcciones de acuerdo a su estado de conservación que puede ser: Muy Bueno, Bueno, Regular o Malo;

Tabla 12 – Coeficientes por estado de conservación

COEFICIENTES POR ESTADO DE CONSERVACIÓN		
Descripción	Factor	Estado del inmueble
Muy bueno	1.00	Nuevo. sin reparaciones sin rastros de uso
Bueno	1.00	Usado o nuevo con signos de deterioro
Regular	0.84	Usado o nuevo. con requerimiento de reparaciones entre el 15% y el 55%
Malo	0.60	Usado o nuevo. requiere reparaciones de más del 50%
Obsoleto / En deterioro	0.30	Construcciones inhabitables o en ruina

• **FACTOR DE ETAPA DE CONSTRUCCIÓN – Fet:**

Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbana se aplicara el factor por etapa de construcción;

Tabla 13 – Coeficientes por etapa de construcción

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	
En plano	–
En estructura	0.50
En acabados	0.85
Terminada	1.00
Reconstruida	1.00

• **PRECIOS UNITARIOS BASE PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS:**

El avalúo de las mejoras o adicionales constructivos se realizará aplicando los valores o precios unitarios de cada elemento constructivo que se adicione a la construcción;

Tabla 14 – Precios unitarios para adicionales constructivos

Tabla de precios unitarios para adicionales constructivos			
Número	Adicional constructivo	Unidad	P Unitario
1	Cisterna	Unidad	\$ 800.00
2	Reservorio	m ²	\$ 600 00
3	Chancha deportiva de cemento	m ²	\$ 50.00
4	Chancha deportiva de tierra	m ²	\$ 35 00
5	Chancha deportiva de césped sintético	m ²	\$ 80.00
6	Cancha deportiva césped natural	m ²	\$ 90.00
7	Asadero / bbq	m ²	\$ 30 00
8	Muro de piedra	m ²	\$ 60.00
9	Cerramiento ladrillo sin enlucir	m ²	\$ 25.00
10	Cerramiento ladrillo o bloque enlucido	m ²	\$ 40.00
11	Cerramiento de hierro / mampostería	m ²	\$ 50 00
12	Cerramiento de malla mampostería	m ²	\$ 40.00
13	Piscina cubierta	m ²	\$ 350.00
14	Piscina descubierta	m ²	\$ 250.00
15	Portón automático de hierro	m ²	\$ 800 00
16	Otros		

• **VIDA ÚTIL DE LOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y VALOR RESIDUAL:**

La vida útil o vida técnica y el valor residual para los adicionales constructivos se aplicará de acuerdo al Material;

Tabla 15 – Estimación de vida útil para adicionales constructivos

Estimación de vida útil para adicionales constructivos			
Número	Adicional constructivo	Vida útil	Valor
		Años	%
1	Cisterna	60	10%
2	Reservorio	50	10%
3	Chancha deportiva de cemento	20	10%
4	Chancha deportiva de tierra	5	10%
5	Chancha deportiva de césped sintético	8	10%
6	Cancha deportiva césped natural	1	10%
7	Asadero / bbq	3	10%
8	Muro de piedra	50	10%
9	Cerramiento ladrillo sin enlucir	5	10%
10	Cerramiento ladrillo o bloque enlucido	5	10%
11	Cerramiento de hierro / mampostería	5	10%
12	Cerramiento de malla mampostería	2	10%
13	Piscina cubierta	10	10%
14	Piscina descubierta	3	10%
15	Portón automático de hierro	3	10%
16	Otros	55	10%

• **FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DEL ADICIONAL CONSTRUCTIVO:**

Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

$$D = \left[\left(\frac{E}{Vu} \right) + \left(\frac{E}{Vu} \right)^2 \right] / 2$$

En donde:

- D = Factor de depreciación por edad, en %
- E = Edad del adicional constructivo = (Actual – año de la construcción)
- Vu = Vida útil según adicional constructivo

Se tendrán los parámetros de depreciación de acuerdo a cada material constructivo adicional.

• INSTALACIONES ESPECIALES – IE:

El valor de las instalaciones especiales estará definido por los datos siguientes:

Tabla 16 – Instalaciones especiales

Tabla de precios para instalaciones especiales			
Número	Adicional constructivo	Unidad	P. Unitario
1	Sistema de transmisión satelital	Unidad	\$ 450.00
2	Sistema contra incendio	Unidad	\$ 500.00
3	Sistema de vigilancia	Unidad	\$ 300.00
4	Ascensor	Unidad	\$ 20,000.00
5	Sistema de aire acondicionado	Unidad	\$ 200.00
6	Sistema de iluminación	Unidad	\$ 400.00
7	Gradas eléctricas	Unidad	\$ 1,000.00
8	Circuito cerrado de televisión	Unidad	\$ 3,000.00
9	Montacargas	Unidad	\$ 1,000.00
10	Sistema alternativo de energía eléctrica	Unidad	\$ 15,000.00
11	Sistema central de A/C	Unidad	\$ 10,000.00
12	Sistema de gas centralizado	Unidad	\$ 15,000.00
13	Sistema de ventilación mecánica	Unidad	\$ 2,000.00
14	Sistema de voz y datos	Unidad	\$ 1,000.00
15	Otros		\$ 1.00

TÍTULO IV

Determinación del impuesto predial urbano

CAPÍTULO I – GENERALIDADES

Artículo 20.- OBJETO DEL IMPUESTO PREDIAL – Son objeto de aplicación del impuesto predial general sobre los predios, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de los límites del cantón Quinindé;

Artículo 21.- TRIBUTO APLICABLE – Los predios del cantón Quinindé están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil, calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente Ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el COOTAD;

Artículo 22.- SUJETO ACTIVO – El sujeto activo del impuesto predial es el GADMC – Quinindé;

Artículo 23.- SUJETOS PASIVOS – Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava 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 carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Quinindé;

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:

- Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
- Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
- Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
- Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
- Los síndicos de quiebra 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.
- Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
- Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción o cualquier otra forma. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
- Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudados por el causante.
- Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
- Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo 24.- ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA MUNICIPAL – La Administración Tributaria Municipal, esto es, los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del cantón Quinindé, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director y los departamentos de Rentas y de Tesorería;

Artículo 25.- AVALÚO IMPONIBLE – El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza;

El avalúo imponible correspondiente a los contribuyentes que posean más de un predio, será igual a la suma de los avalúos imponibles de todos esos predios, incluidos los derechos o alícuotas de copropiedad, de haber lugar;

Será de competencia y responsabilidad privativa del Director de Avalúos y catastros, determinar el avalúo imponible; y del/la Director/a Financiero/a a través de los departamentos de Rentas y Tesorería, la determinación del valor del impuesto y el de las

exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

CAPÍTULO II – DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 26.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. – El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2026, será el que resulte de aplicar una tarifa progresiva de seis bandas impositivas que van de acuerdo al avalúo, que se miden en un rango de Remuneraciones Básicas Unificadas;

Banda impositiva que van de acuerdo al Avalúos, que se miden en un rango de Remuneraciones Básicas Unificadas;

Tabla 17 – Base de la banda impositiva urbana

Ítem	Rangos SBU		Avalúo máximo	Banda impositiva
1	0.00	25.00	\$ 11,875.00	0.80
2	> 25.00	50.00	\$ 23,750.00	0.88
3	> 50.00	100.00	\$ 47,500.00	0.96
4	> 100.00	200.00	\$ 95,000.00	1.04
5	> 200.00	470.00	\$ 190,000.00	1.12
6	> 470.00		> \$ 190,000.00	1.20

Artículo 27.- RECARGO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS EN LA ZONA URBANA – Se establece un recargo anual del dos por mil (2x1000) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en sectores urbanizados, esto es, aquellos que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Municipio la respectiva autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado;
- Explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo del que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al siniestro;
- En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, proyectos de interés social ejecutados por el MIDUVI o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes

inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.

CAPÍTULO III – DE LAS DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 28.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. – Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el/la Director/a Financiero/a, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma;

Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

Artículo 28.1.- TENDRÁN EXONERACIÓN PERMANENTE:

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

Artículo 28.2.- GOZARÁN DE UNA EXENCIÓN POR LOS CINCO AÑOS POSTERIORES AL DE SU TERMINACIÓN O AL DE LA ADJUDICACIÓN, EN SU CASO:

- Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles;
- Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, proyectos de interés social ejecutados por el MIDUVI, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto;
- Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada año un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción, que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;
- En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el

contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso;

- En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el peticionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática;
- A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores;

Artículo 28.3.- LA REBAJA POR DEUDAS HIPOTECARIAS DESPUÉS DE LOS CINCO AÑOS, TENDRÁ LOS SIGUIENTES LÍMITES:

- Veinte por ciento (20%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo alcanza hasta el veinticinco por ciento (25%) del valor real actualizado del respectivo predio;
- Treinta por ciento (30%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del valor real actualizado del respectivo predio;
- Cuarenta por ciento (40%) del saldo del valor del capital de la deuda, cuando ese saldo supera el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo real actualizado del respectivo predio;
- Para efectos de lo estipulado en este numeral, la Dirección Financiera solo considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados emitidos por los bancos y el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social. Cuando deba aplicarse deducciones por cargas hipotecarias compartidas entre los copropietarios de uno o varios inmuebles, el monto de la deducción se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno;

Artículo 28.3.- GOZARÁN DE UNA EXONERACIÓN HASTA POR DOS AÑOS:

- Las casas destinadas a vivienda no contempladas en los 3 primeros ítems del Artículo 28.2, 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.
- Para aplicar estas exenciones se tendrá en cuenta el catastro actualizado de entidades y organismos del sector público, o su equivalente, que el/la Director/a Financiero/a solicitará a la entidad competente del nivel ejecutivo;
- Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención deberá presentar al Director/a Financiero/a, lo siguiente:
 - Copia notariada de las páginas del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas;
 - Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber

- destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes;
- Copia del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.

- Las personas mayores de sesenta y cinco años están exoneradas si es que el total del avalúo de la propiedad actualizado del predio o predios de su propiedad no excede del equivalente a quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.
- 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 de acuerdo a los porcentajes establecidos en la norma dictada para el efecto;
- Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar hasta el 20 de diciembre del año anterior al de la emisión del título de crédito, la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión;
- Las solicitudes que se presenten fuera del plazo establecido por esta ordenanza, tendrán efectos para la liquidación del impuesto respectivo, el siguiente periodo tributario.

CAPÍTULO IV – DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 29.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO – Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación;

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

- Designación del GADMC – Quinindé, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de Administradores Tributarios los otros dos;
- 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;
- La dirección del predio;
- Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario;
- Número del título de crédito;
- Lugar y fecha de emisión;
- Avalúo actualizado de cada predio;
- Valor de las deducciones de cada predio;
- Avalúo imponible de cada predio;
- Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible;
- Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año;
- Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año;
- Firma autógrafa o en facsímile, del/la Director/a Financiero/a y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente;

Artículo 30.- RECIBOS PROVISIONALES – Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera

no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el/la Director/a Financiero/a autorizará por escrito al Jefe de Rentas para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior. Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el artículo anterior;

Artículo 31.- CUSTODIA DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO Y LOS RECIBOS PROVISIONALES – Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el Jefe del Departamento de Rentas comunicará al Director/a Financiero/a, quién de inmediato entregará al Tesorero del GADMC – Quinindé 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 ser igualmente firmado por el/la Director/a Financiero/a y el Jefe de Rentas;

Artículo 32.- RECAUDACIÓN TRIBUTARIA – Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio 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 Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito;

En este caso, el pago se realizará a 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 o del recibo provisional, al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad;

Artículo 33.- DESCUENTOS EN LA RECAUDACIÓN – Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada tributo predial:

Tabla 18 – Periodo de pago y % de descuento

Periodo de pago	% de descuento
Primera quincena de enero	10
Segunda quincena de enero	9
Primera quincena de febrero	8
Segunda quincena de febrero	7
Primera quincena de marzo	6
Segunda quincena de marzo	5
Primera quincena de abril	4
Segunda quincena de abril	3

Primera quincena de mayo	3
Segunda quincena de mayo	2
Primera quincena de junio	2
Segunda quincena de junio	1

CAPÍTULO V – DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Artículo 34.- OBJETO DEL IMPUESTO – Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley, dentro del PUGS, PDOT y en la presente ordenanza;

Artículo 35.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL – Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

Artículo 36.- SUJETOS PASIVOS. – Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas;

Artículo 37.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR – El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- Identificación predial;
- Tenencia;
- Descripción del terreno;
- Infraestructura servicios;
- Uso y calidad del suelo;
- Descripción de las edificaciones;
- Gastos e inversiones.

Artículo 38.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL – Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

- **Valor de terreno (sectores similares u homogéneos):** Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicio municipales, información cuantificada, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en 4 sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados de orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura donde 1 es el sector homogéneo con mayor valoración y 4 el sector homogéneo con menor valoración;

Además, se considera para el análisis de los sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la clasificación agrologica de tierras definidas por las 8 clases

de capacidad de uso del suelo bajo el Sistema Americano de Clasificación, que en orden ascendente la primera clase es la de mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones adecuadas para la producción agrícola, a continuación se hace la descripción individual respectiva:

- Clase I: Son tierras que soportan las actividades agrícolas, pecuarias o forestales, adaptadas ecológicamente a la zona, sin degradar a alguno de sus elementos, no presentan limitaciones, y permiten la utilización de maquinaria para el arado;
- Clase II: Son tierras que soportan las actividades agrícolas, pecuarias o forestales, adaptadas ecológicamente a la zona, sin degradar a alguno de sus elementos, presentan limitaciones ligeras que no suponen grandes inversiones para sobreponerlas, y permiten la utilización de maquinaria para el arado;
- Clase III: Son tierras que soportan las actividades agrícolas, pecuarias o forestales, pero se reduce las posibilidades de elección de cultivos anuales a desarrollar o se incrementan los costos de producción debido a la necesidad de usar prácticas de manejo de suelo y agua; y permiten la utilización de maquinaria para el arado;
- Clase IV: Estas tierras requieren un tratamiento especial en cuanto a las labores de maquinaria o permiten un laboreo ocasional. Se restringe el establecimiento de cultivos intensivos y admite cultivos siempre y cuando se realicen prácticas de manejo y conservación;
- Clase V: Las tierras de esta clase requieren de un tratamiento muy especial en cuanto a las labores con maquinaria ya que presentan limitaciones difíciles de eliminar en la práctica, se limita el uso de cultivos anuales, permanentes y semipermanentes. En áreas planas y de texturas arcillosas el cultivo de arroz encuentra condiciones favorables para su establecimiento;
- Clase VI: Las tierras de esta clase agrológica se encuentran en pendientes medias a fuertes, entre 25 y 40 %, que restringen el uso de maquinaria; son aptas para aprovechamiento pastos, forestal, ocasionalmente pueden incluirse cultivos permanentes y pastos. Son moderadamente profundos a profundos, poco pedregosos. Son de textura, drenaje y fertilidad variable; incluyen suelos desde no salinos a muy salinos y de no tóxicos hasta altamente tóxicos. Pueden o no presentar periodos de inundación pudiendo ser muy cortos y cortos. Se ubican en zonas húmedas, secas, muy húmedas, hiperhúmedas y muy secas; y en zonas de temperatura cálida, templada y fría. Presentan severas limitaciones para el riego;
- Clase VII: Estos suelos presentan fuertes limitaciones para el laboreo, especialmente por la pendiente. Muestran condiciones para uso forestal, pastoreo, confines de conservación;
- Clase VIII: Son áreas que deben mantenerse con vegetación arbustiva y/o arbórea con fines de protección para evitar la erosión y mantenimiento de la vida silvestre y fuentes de agua.

Todas estas revisiones han permitido el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Tabla 19 – Sectores similares u homogéneos del are rural del cantón Quinindé

No.	Sectores
1	Sector Homogéneo 1
2	Sector Homogéneo 2
3	Sector Homogéneo 3
4	Sector Homogéneo 4

- **Determinación de avalúo de la propiedad, tarifa e impuesto predial rural:** Para

establecer el valor individual de la propiedad y que servirá como base imponible para la aplicación de la tarifa que permita establecer e impuesto predial rural para el Bienio 2026 – 2027, se considerará los siguientes valores:

Tabla 20 – El valor del suelo, valor de las edificaciones y el valor de reposición

Sector homogéneo	Clase I	Clase II	Clase III	Clase IV	Clase V	Clase VI	Clase VII	Clase VIII
Sector 1	5.708	4.513	3.693	2.889	1.995	1.669	1.138	434
Sector 2	4.466	3.531	2.899	2.26	1.561	1.305	890	340
Sector 3	2.663	2.105	1.723	1.348	931	778	531	203
Sector 4	2.488	1.967	1.61	1.259	870	728	496	190

El valor base de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos (localización, forma, superficie), topográficos (plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte), accesibilidad al riego (permanente, parcial, ocasional), accesos y vías de comunicación (primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea), calidad del suelo (de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones), servicios básicos (electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte) como se indica en las siguientes tablas:

- Factores por rango de superficie – (Frs)

Tabla 21 – Factores por rango de superficie

Superficie (ha)	Rango
0.0001 a 0.0500	2.26
0.0501 a 0.1000	2.14
0.1001 a 0.1500	2.01
0.1501 a 0.2000	1.89
0.2001 a 0.2500	1.76
0.2501 a 0.5000	1.64
0.5001 a 10.000	1.52
10.001 a 50.000	1.39
50.001 a 100.000	1.27
100.001 a 200.000	1.15
200.001 a 500.000	1.02
500.001 a 1000.000	0.90
1000.001 a 5000.000	0.77
+ de 5000.001	0.65

- Cuadro de coeficientes de modificación por indicadores

Tabla 22 – Geométricos – forma del predio (CoGeo)

Tipo	Rango
Regular	1.0000
Irregular	0.9900
Muy irregular	0.9800

Tabla 23 – Poblaciones cercanas (CoCP)

Tipo	Rango
Capital provincial	1.0000
Cabecera cantonal	0.9871
Cabecera parroquial	0.9700
Asentamientos urbanos	0.9601

Tabla 24 – Topográficos (Cot)

Tipo	Rango
Plana	1.0000
Pendiente leve	0.9850
Pendiente media	0.9700
Pendiente fuerte	0.9600

Tabla 25 – Acabilidad al riego (CoAR)

Tipo	Rango
Permanente	1.0000
Parcial	0.9870
Ocasional	0.9730
No tiene	0.9600

Tabla 26 – Accesos y vías de comunicación (CoAVC)

Tipo	Rango
Primer orden	1.0000
Segundo orden	0.9800
Tercer orden	0.9760
Herradura	0.9420
Fluvial	0.9530
Línea férrea	0.9640
No tiene	0.9300

Tabla 27 – Calidad del suelo (CoCS) – Tipo de riesgos

Tipo	Rango
Deslaves	0.7000
Hundimientos	0.7000
Volcánicos	0.7000
Contaminación	0.7000
Heladas	0.7000
Inundaciones	0.7000
Vientos	0.7000
Ninguna	1.0000

Tabla 28 – Calidad del suelo (CoCS) – Erosión

Tipo	Rango
Leve	0.9850
Moderada	0.9700
Severa	0.9600

Tabla 29 – Calidad del suelo (CoCS) – Drenaje

Tipo	Rango
Excesivo	0.9600
Mal drenado	0.9700

Moderado	0.9800
Bien drenado	1.0000

- **Indicadores – (electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte público, no tiene):** Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual;

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie; resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes procedimientos:

Valor de terreno= Superficie (Has) x Valor base de la relación clase de suelo e influencia x factores de afectación de aumento o reducción x Factor rango de superficie así:

- Valoración individual del terreno

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

$$Fa = CoGeo \times CoCP \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

En donde:

- VI = Valor individual del terreno;
 - S = Superficie del terreno;
 - Fa = Factor de afectación;
 - Vsh = Valor de sector homogéneo;
 - CoGeo = Factores geométricos;
 - CoT = Factores de topografía;
 - CoAR = Factores de accesibilidad al riego;
 - CoAVC = Factores de accesibilidad a vías de comunicación;
 - CoCS = Factor de calidad del suelo;
 - CoSB = Factor de accesibilidad servicios básicos;
 - Frs= Factor rango superficie.
- **Valor de edificaciones:** para su aplicación se empleará el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 19.5 de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la construcción urbana;

Artículo 39.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE – La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes;

Artículo 40.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO – 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. Artículo 518 del COOTAD;

Artículo 41.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL – Para determinar la cuantía del

impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de la base impositiva sobre el valor de la propiedad bajo el siguiente parámetro:

Tabla 30 – Base de la banda impositiva rural

Ítem	Avaluó	Banda impositiva
1	Todos	1.25

Artículo 42.- RECARGOS EN LA RECAUDACIÓN – Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año, tendrán un recargo del diez por ciento 10% anual;

Artículo 43.- REPORTES DIARIOS DE RECAUDACIÓN Y DEPÓSITO BANCARIO – Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director/a Financiero/a, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos. Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el GADMC – Quinindé;

Artículo 44.- 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;

Artículo 45.- 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 Tesorera Municipal deberá cobrar por la vía Coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora;

Artículo 46.- 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 que no haya prescrito;

Artículo 47.- EL CATASTRO TRIBUTARIO DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DEL CANTÓN QUININDÉ – Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la Jefatura de Rentas la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana y rural del cantón Quinindé. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio;

El Catastro Tributario de la Propiedad Inmobiliaria contendrá la información del catastro patrimonial, y adicionará la siguiente:

- Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza;
- Valor imponible;
- Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente;
- Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza;

- Valor de los descuentos;
- Valor de los recargos;
- Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere al valor del rendimiento potencial del tributo, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

Al final del catastro tributario de la propiedad urbana también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón.

CAPÍTULO VI – DE LOS RECLAMOS

Artículo 48. – RECLAMOS Y RECURSOS – Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización;

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeran afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley;

Artículo 49.- RECLAMOS SOBRE LOS AVALÚOS – Una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el/la Director/a Financiero/a cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Director Avalúos y Catastros, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo. Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Director de Avalúos y Catastros atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite. Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo;

Artículo 50.- DE LAS INSPECCIONES – Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Departamento de Avalúos y Catastros, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

CAPÍTULO VII – DEL MANTENIMIENTO DE INFORMACIÓN PREDIAL

Artículo 51.- DEL MANTENIMIENTO – el mantenimiento de la información predial es el proceso de verificar, actualizar y mantener al día los datos de un inmueble (terreno, edificaciones y mejoras) en el sistema catastral, ya sea por solicitud del propietario o por procesos de actualización del municipio. Este proceso garantiza que la información sea la más precisa y correcta para fines legales, impositivos y de planificación territorial, e incluye la corrección de datos en la ficha catastral, la incorporación de nuevas construcciones o la actualización de información jurídica y económica del predio;

Artículo 52.- DE LOS VALORES MÍNIMOS POR MANTENIMIENTO DE INFORMACIÓN – el GADMC – Quindé para poder mantener una base predial lo más precisa y correcta posible emplea los recursos disponibles de la recaudación de los impuestos prediales, sin embargo en base a los cálculos de la emisión de cada año existen predios que generan un impuesto predial inferior a los \$ 20.00 (veinte dólares de los EE.UU.), valores que dificultan el correcto proceso de mantenimiento de información. El padrón catastral que se

sitúa por debajo de este monto supera el 75% del catastro urbano y el 71% del catastro rural, esto a su vez genera una carga económica adicional que debe ser absorbida por la institución durante los 12 meses del año, por lo que es necesario que a los bienes inmuebles que tributen valores de entre \$ 0.01 (cero dólares con un centavo de los EE.UU.) hasta \$19.99 (diecinueve dólares con noventa y nueve centavos de los EE.UU.) se les asigne la tasa de mantenimiento catastral respectiva, con lo que los valores de cobro asciendan al valor mínimo de cobro por bien inmueble;

Artículo 53.- DEL COBRO DE LOS VALORES MÍNIMOS POR MANTENIMIENTO DE INFORMACIÓN – el GADMC – Quinindé cobrará el valor respectivo por mantenimiento una vez al año y este deberá ser emitido y cancelado cuando se realice el pago del impuesto predial.

TÍTULO V

De las obligaciones de terceros

CAPÍTULO I – GENERALIDADES

Artículo 54.- DEBERES DE LOS NOTARIOS Y DEL REGISTRADOR DE LA PROPIEDAD, JEFE DE REGISTRO CIVIL – Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Quinindé, deberán cumplir las siguientes disposiciones:

- Para la elaboración e inscripción de una escritura, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:
 - Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros;
 - Certificado de no adeudar al GADMC – Quinindé, emitido por la Tesorería Municipal;
 - Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el Plan de Uso y Gestión de Suelo del Cantón emitido por la Dirección de Planificación Territorial, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente;
 - Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento;

Cuando una escritura haya sido y/o inscrita sin los requisitos establecidos, el GADMC – Quinindé solicitará la nulidad del documento y aplicará las sanciones correspondientes al Notario y/o Registrador que hayan realizado la protocolización o registro de la misma;

- Dentro de los diez primeros días de cada mes, los Notarios y el Registrador de la Propiedad del cantón enviarán al Departamento de Avalúos y Catastros y a la Dirección Financiera del Municipio un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:
 - Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al

mes inmediato anterior;

- Particiones entre condóminos;
- Adjudicaciones por remate y otras causas;
- Hipotecas que hubieren autorizado.

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador de la Propiedad se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el jefe de Avalúos y Catastros;

Dentro de los quince primeros días de cada mes, el Jefe o Director Provincial del Registro Civil, deberá enviar al GADMC – Quinindé un reporte de los ciudadanos y ciudadanas de 65 años en adelante, que hayan fallecido en el mes anterior;

Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 55.- DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES – Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe presentar sus datos vigentes en la ventanilla de actualización de la Departamento de Avalúos y Catastros, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, Registro Único de Contribuyentes (de disponerse) y certificado de gravamen actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad;

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas in situ, o no constara en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento planimétrico en físico y digital
- No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Quinindé.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; el Departamento de Avalúos y Catastros, en los plazos establecidos en el Instructivo de Trámites y el Manual de Procedimientos elaborados para el efecto, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo 56.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS PLANIMÉTRICOS – Todo levantamiento planimétrico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección DATUM UTM ZONA 17 S y enlazado a la red GNSS de monitoreo continuo del Ecuador, se lo presentará en el formato físico A3 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además de la digital en un dispositivo de disco compacto en formato CAD o Shp;

El levantamiento planimétrico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Geógrafo, Arquitecto o afines, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección correspondiente del GADMC – Quinindé y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales;

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el Titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas;

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GADMC – Quinindé, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicados en esta Ordenanza;

Los levantamientos planimétricos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de lotizaciones o urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación Territorial, previo a ser receptados en el área de Catastros, deberán contener el documento autorizado por el Director de dicha área;

La Dirección de Planificación y las Empresas Públicas Municipales, proveerán a la Dirección de Avalúos y Catastros la información necesaria de nuevas construcciones, fraccionamientos, vías de transporte y la ampliación de los servicios públicos propios o conexos, como de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, internet y alumbrado público; y de más información necesaria para la actualización estadística y geo espacial en el marco de sus competencias.

Artículo 57.- CERTIFICACIONES – La Dirección Financiera y/o la Dirección de Avalúos y Catastros otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente;

La Dirección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad inmueble del cantón que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

- Certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón;
- Certificado de bienes y raíces, si el caso lo amerita;
- No adeudar al GADMC – Quinindé;
- Certificado de no afectación del plan de uso y gestión de suelo o permiso de desmembración, dependiendo si la certificación otorgada es total o parcial.
- Cédula de ciudadanía o Registro Único de Contribuyentes y certificado de votación, actualizados;
- Levantamiento Planimétrico, cuando el caso lo amerite y debidamente aprobado.

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Dirección de Avalúos y Catastros entregará la certificación solicitada dentro del término de las 24 horas siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo;

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituyen reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el registro catastral, aprobados en la presente Ordenanza por el Concejo del GADMC – Quinindé.

Artículo 58.- DE LA PRESENTACIÓN DE ESCRITURAS EN TRANSFERENCIA DE

DOMINIO POR PARTE DE LOS CONTRIBUYENTES – Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del cantón, está obligado a catastrarla en el Dirección de Avalúos y Catastros en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registraduría de la Propiedad, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito en la Registraduría de la Propiedad, para que conste en el inventario catastral;

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado de solvencia actualizado, emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Quindé.

Artículo 59.- FACULTAD SANCIONADORA DEL DIRECTOR DE AVALÚOS Y CATASTROS

– El Director de Avalúos y Catastros solicitará a la máxima Autoridad, se imponga las siguientes sanciones en cada caso, debiendo aplicarse el debido proceso:

- Los servidores municipales que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa equivalente al veinticinco por ciento y hasta el ciento veinticinco por ciento de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. Además, cuando se comprobare o hubiere graves presunciones de dolo, el Director que conociera el caso comunicará esta situación a la máxima Autoridad en petición fundamentada, solicitando que se disponga la destitución del servidor municipal, sin perjuicio de las sanciones legales a que diere lugar;
- Cuando los Notarios y/o el Registrador de la Propiedad hubieren efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza, incurrirán en sanción de multa equivalente a tres remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general, sin perjuicio del cobro de los tributos respectivos;
- Los Notarios o el Registrador de la Propiedad, que incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza, serán castigados, en la primera ocasión, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general. En cada reincidencia subsiguiente, se duplicará la multa hasta llegar a doscientos cincuenta por ciento (250%) de dicha remuneración.

Artículo 60.- SANCIONES TRIBUTARIAS – Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

Artículo 61.- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O POR DATOS FALSOS – Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán sancionados por el Director Financiero, previa notificación escrita del Director de Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración;

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido. Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal, vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

Artículo 62.- 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 COOTAD, LOOTUGS, Normas del ente Rector MIDUVI, el Código Orgánico Tributario, Norma técnica de Avalúos, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIONES GENERALES

- **PRIMERA:** Se excluyen del cobro del impuesto predial, los bienes inmuebles que han sufrido afectación y que están considerados de riesgo alto por parte de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos. Constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo de certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido del departamento de Avalúos y Catastros;
- **SEGUNDA:** Áreas urbanas en zonas de riesgo si dentro del perímetro urbano existieren zonas de riesgo natural (barrancos, cursos de aguas de esteros, ríos, laderas de cerros y zonas inundables), se establecerá como precio por metro cuadrado, el 50% del precio establecido en el plano de valoración;
- **TERCERA:** Se eliminan del cobro de impuesto predial urbano a los predios de aspectos de uso y tenencia de la tierra con desarrollo agrícola y forestal, capacidad productiva en el desarrollo de las zonas agrícolas y aspectos de economía y sociología agrícola, bienes inmuebles en suelo no urbanizable o rústicos, que está constituido por suelo que se halla excluido del proceso urbanizador que, en consecuencia no puede ser transformado como urbano, debido fundamental a los valores que representa, los cuales deben ser objeto de protección.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada la ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN QUININDÉ, BIENIO 2024–2025; así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano y rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. – La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el dominio web de la Institución municipal, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del cantón Quinindé, a los veintinueve días del mes de noviembre del año dos mil veinticinco.

Firmado electrónicamente por:
**VICENTE RONAL
MORENO ANANGONO**
Validar únicamente con FirmaBC

Ing. Vicente Ronal Moreno Anangonó
ALCALDE DEL CANTÓN QUININDÉ

Firmado electrónicamente por:
**VICENTE XAVIER
GERMAN SORNOZA**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Vicente Xavier German Sornoza, MSc.
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICO: Que, la “ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL DE LA CABECERA CANTONAL, CABECERAS PARROQUIALES, Y CONSOLIDADOS URBANOS DEL CANTÓN QUININDÉ, PARA EL BIENIO 2026–2027” fue discutida y aprobada por el Pleno del Concejo Municipal del cantón Quinindé, en dos debates efectuados en la sesión extraordinaria del día viernes 28 de noviembre de 2025, en primer debate; y, en la sesión extraordinaria del día sábado 29 de noviembre de 2025, en segundo y definitivo debate; conforme consta del libro de Actas y resoluciones de las Sesiones del Concejo Municipal del cantón Quinindé.



Abg. Vicente Xavier German Sornoza, MSc.
SECRETARIO DE CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUININDÉ, Quinindé 29 de noviembre de 2025.- Cumpliendo con lo dispuesto en el Artículo 322, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la “ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL DE LA CABECERA CANTONAL, CABECERAS PARROQUIALES, Y CONSOLIDADOS URBANOS DEL CANTÓN QUININDÉ, PARA EL BIENIO 2026–2027”, al señor Alcalde para su sanción y promulgación.



Abg. Vicente Xavier German Sornoza, MSc.
SECRETARIO DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUININDÉ. - Quinindé viernes 29 de noviembre de 2025.- Por estar acorde con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en especial con el Artículo 322, **sanciono** favorablemente la “ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL DE LA CABECERA CANTONAL, CABECERAS PARROQUIALES, Y CONSOLIDADOS URBANOS DEL CANTÓN QUININDÉ, PARA EL BIENIO 2026–2027” y dispongo su cumplimiento conforme lo determina dicho Código.



Ing. Vicente Ronal Moreno Anangón
ALCALDE DEL CANTÓN QUININDÉ

CERTIFICO: Que el Ing. Vicente Ronal Moreno Anangonó, en su calidad de ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN QUININDÉ, firmó y sancionó la “ORDENANZA SUSTITUTIVA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL DE LA CABECERA CANTONAL, CABECERAS PARROQUIALES, Y CONSOLIDADOS URBANOS DEL CANTÓN QUININDÉ, PARA EL BIENIO 2026–2027”, a los dos días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco.



Firmado electrónicamente por:
**VICENTE XAVIER
GERMAN SORNOZA**

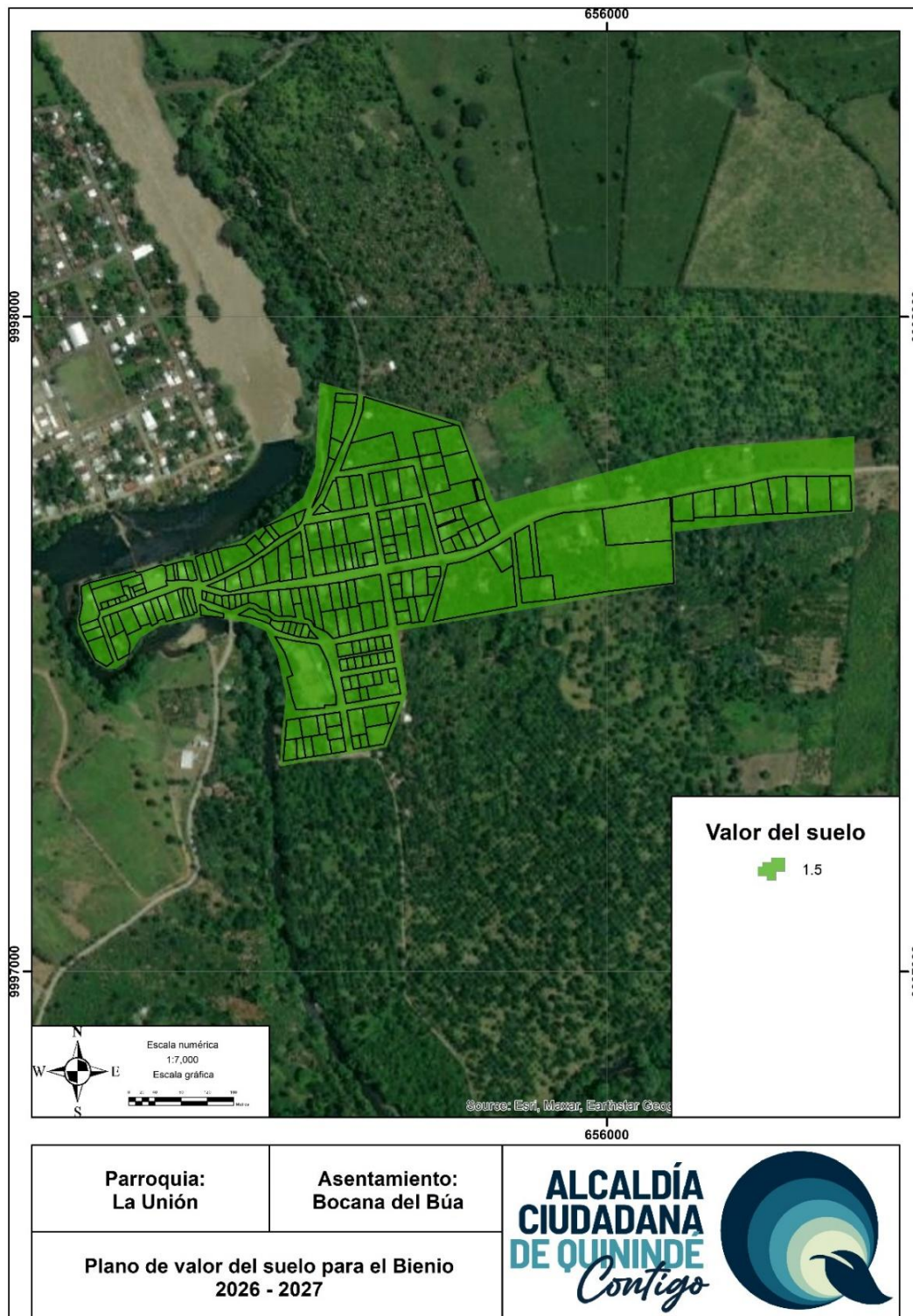
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Vicente Xavier German Sornoza, MSc.
SECRETARIO DE CONCEJO

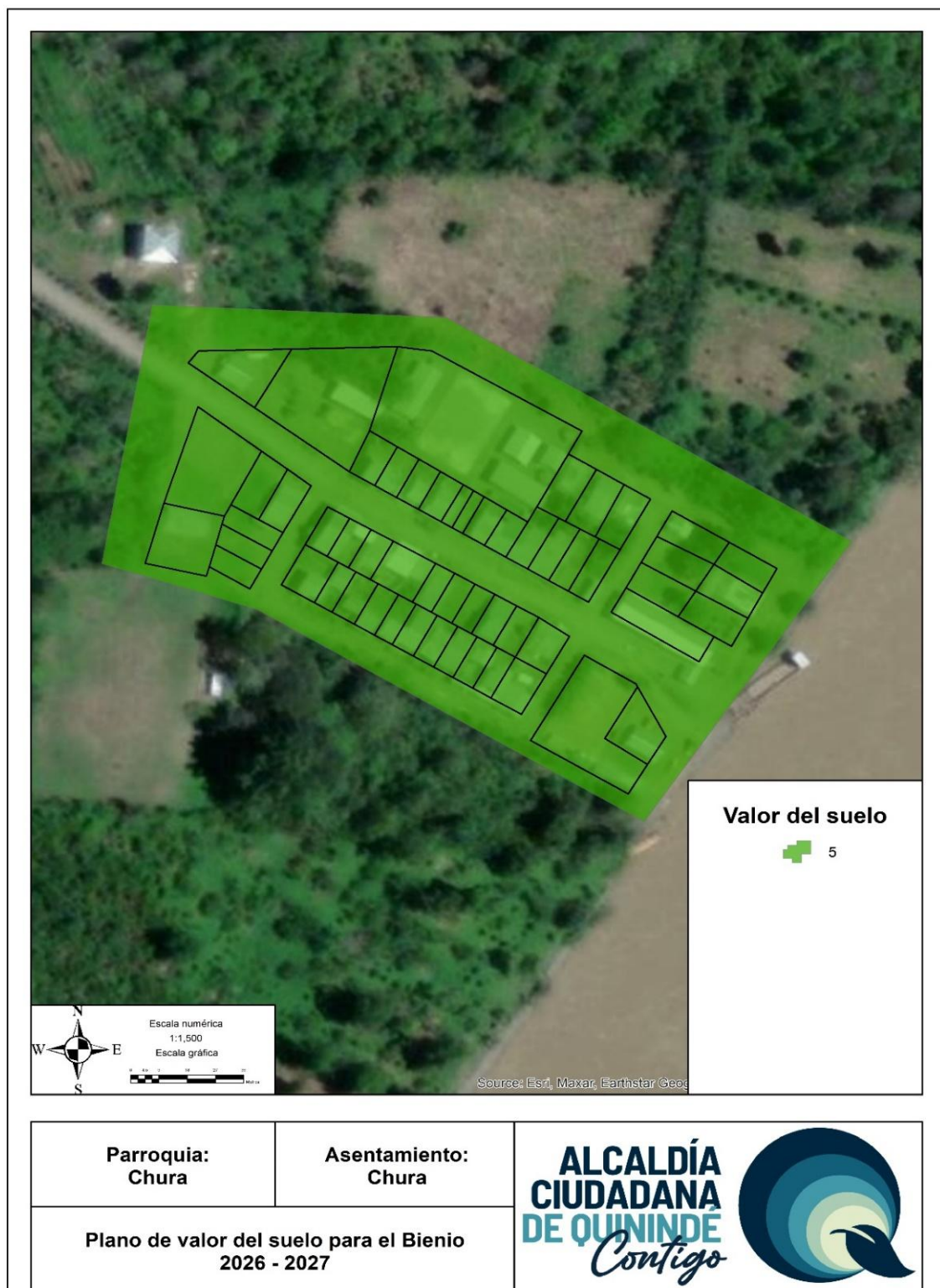
ANEXOS

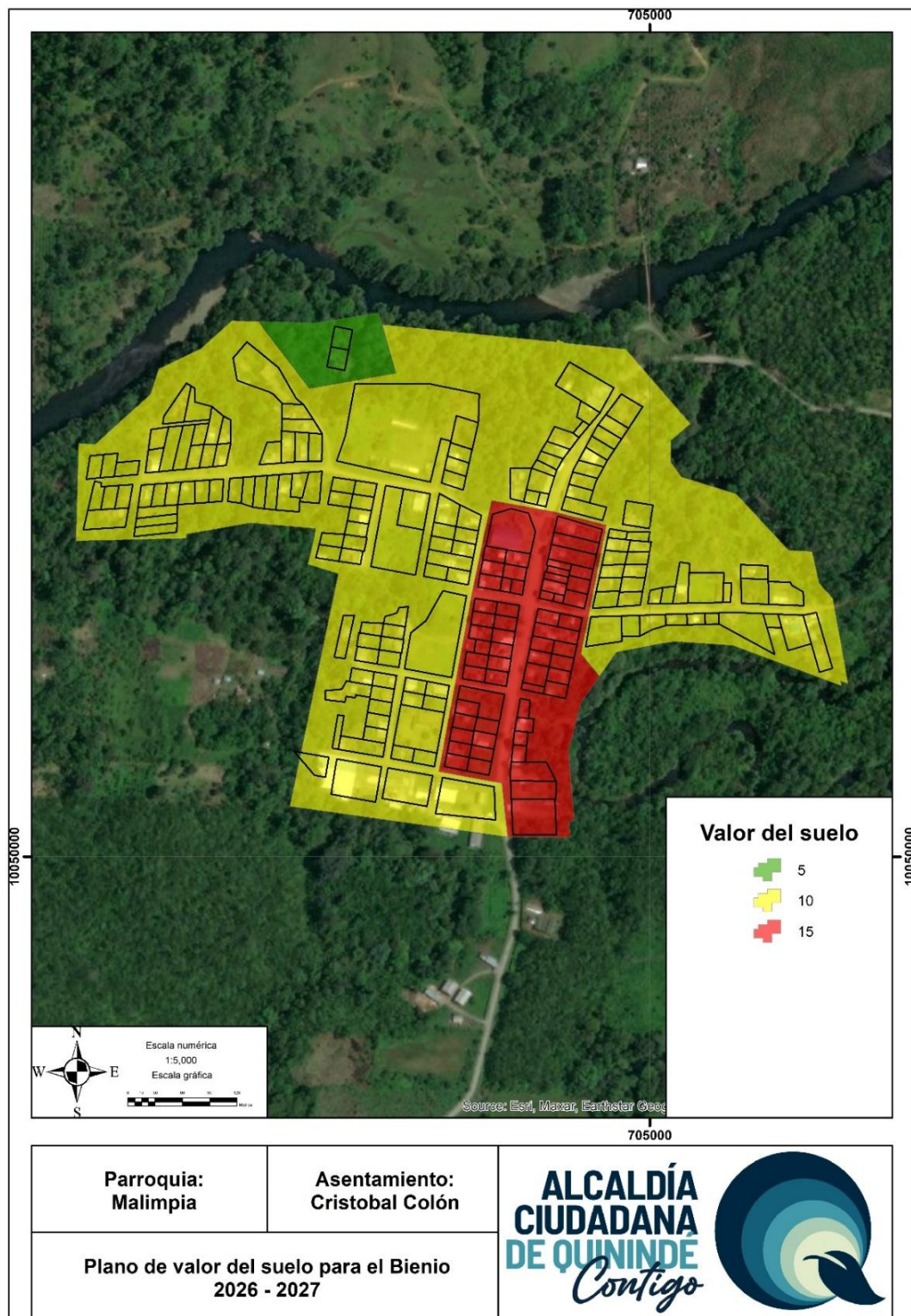
Anexo A – Mapas

Mapa 1 – Centro poblado de Bocana del Búa – Parroquia La Unión – valoración del suelo

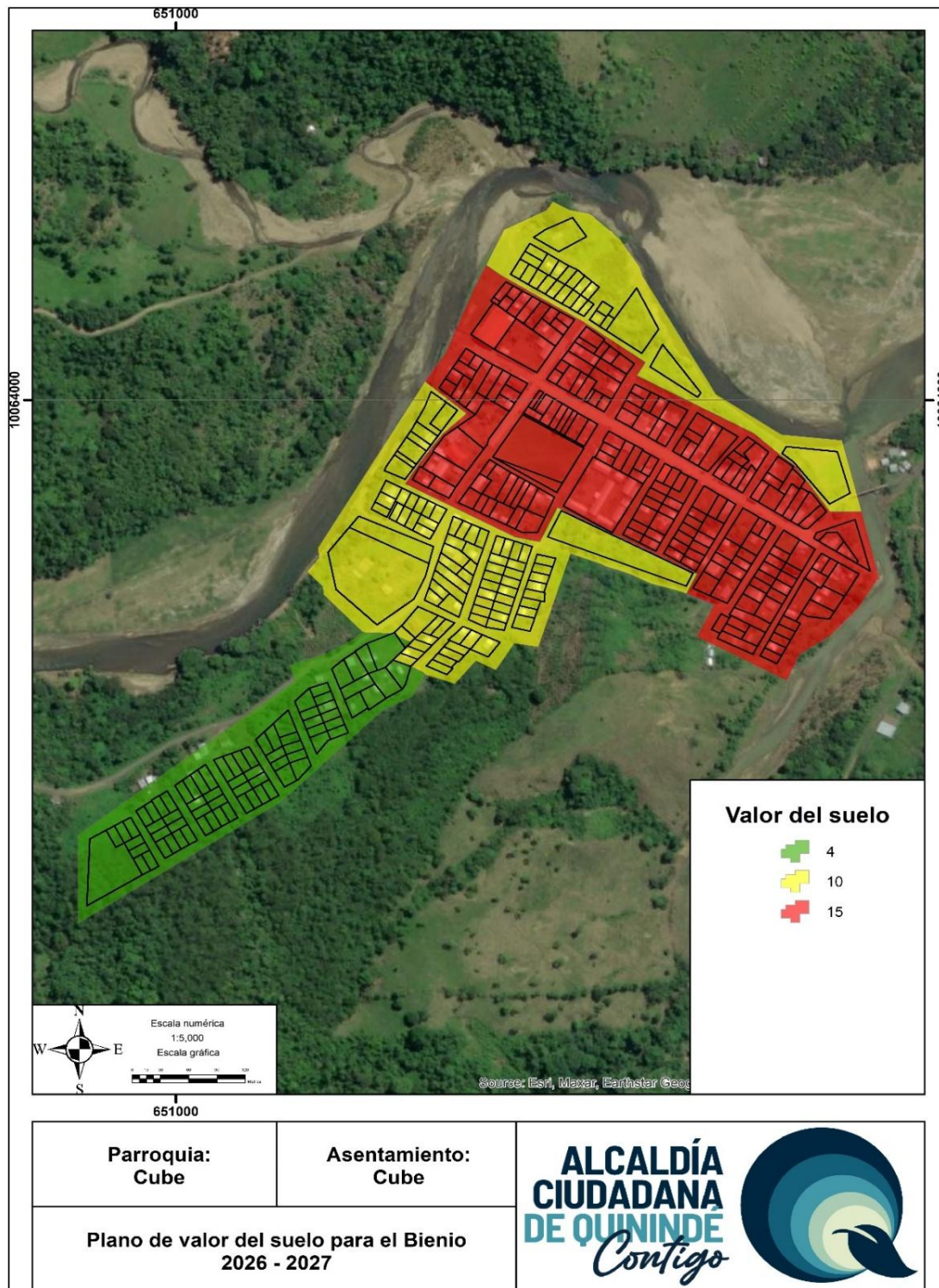


Mapa 2 – Centro poblado de Chura – Parroquia Chura – valoración del suelo

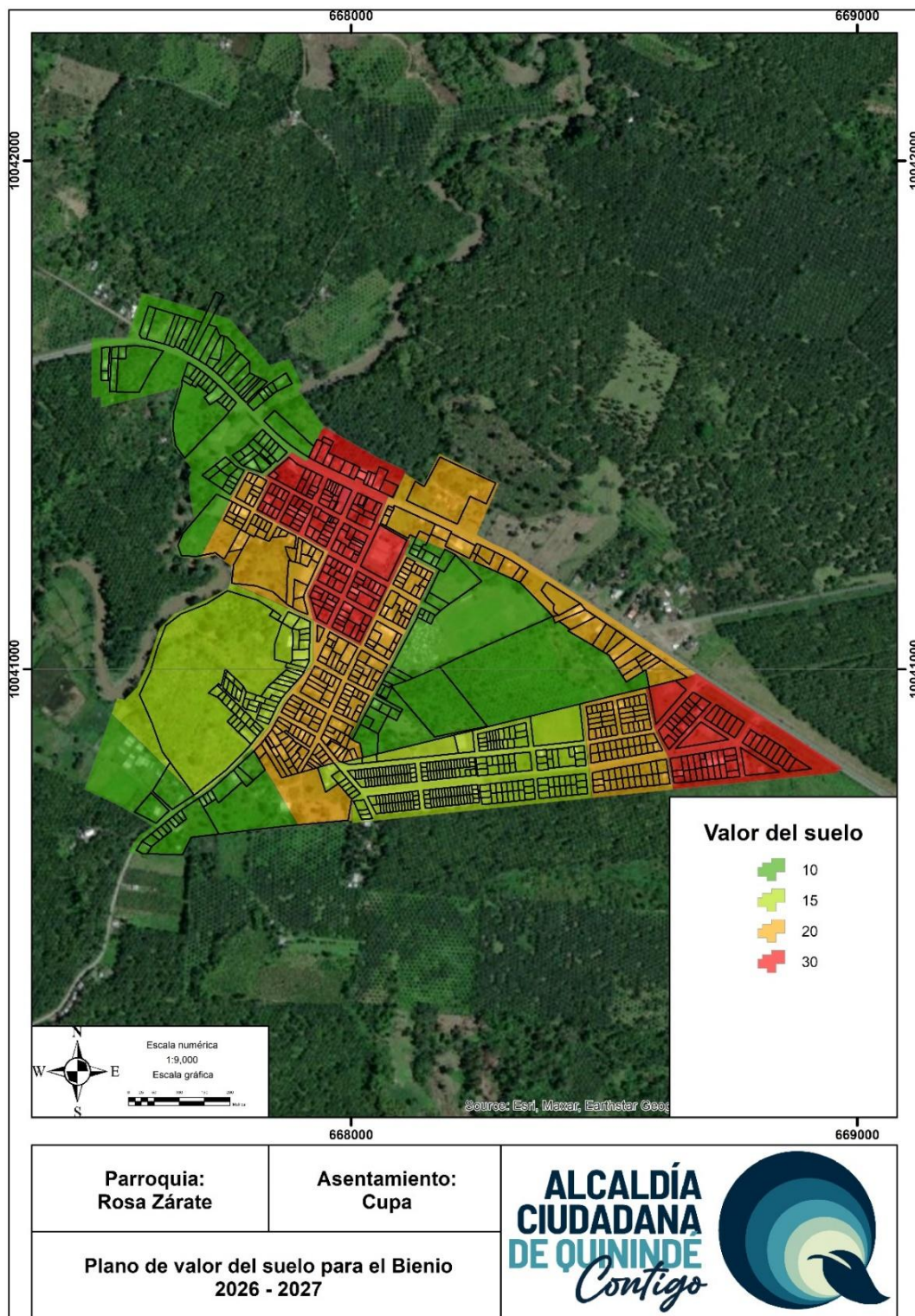


Mapa 3 – Centro poblado de Cristóbal Colon – Parroquia Malimpia – valoración del suelo

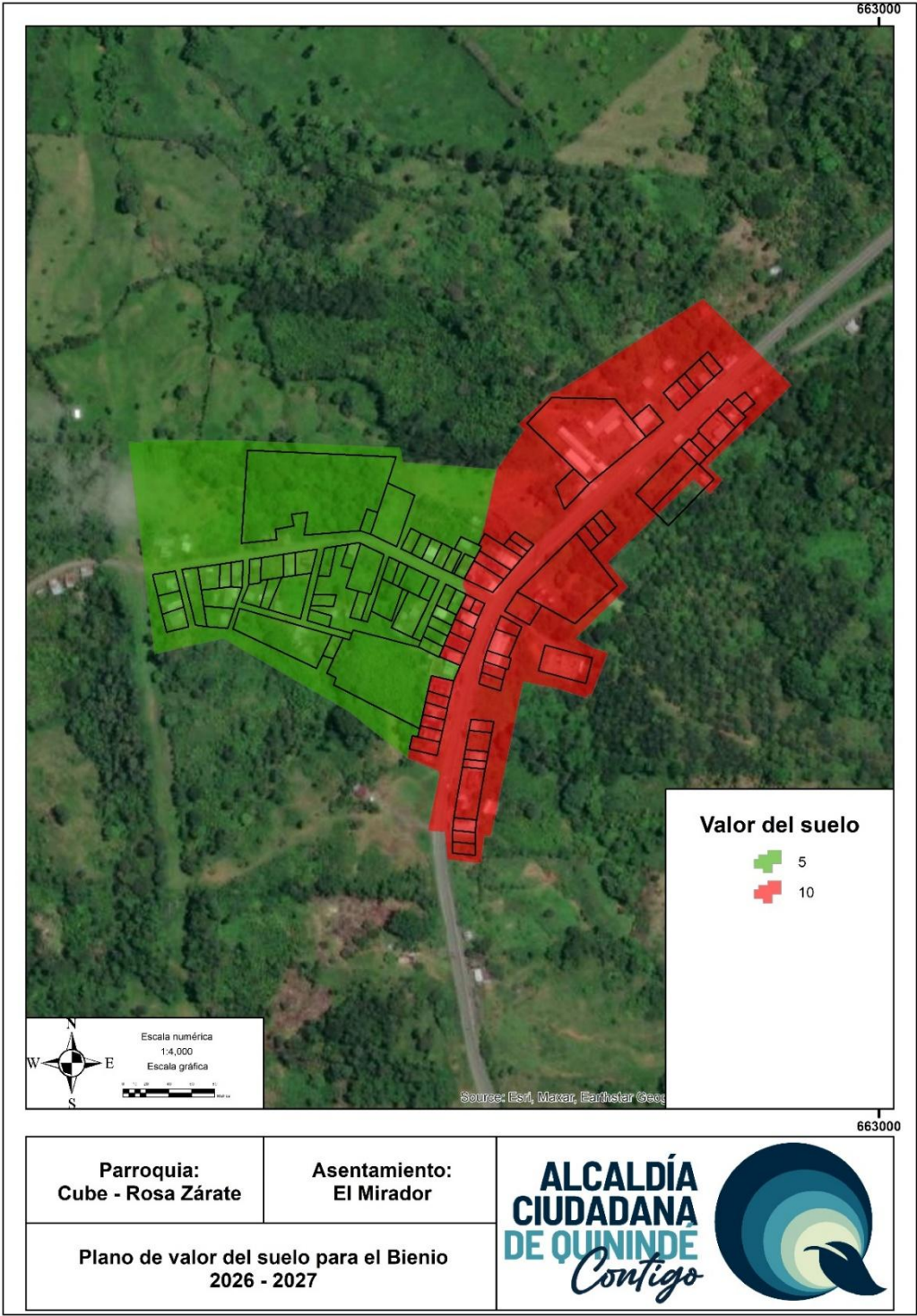
Mapa 4 – Centro poblado de Cube – Parroquia Cube – valoración del suelo

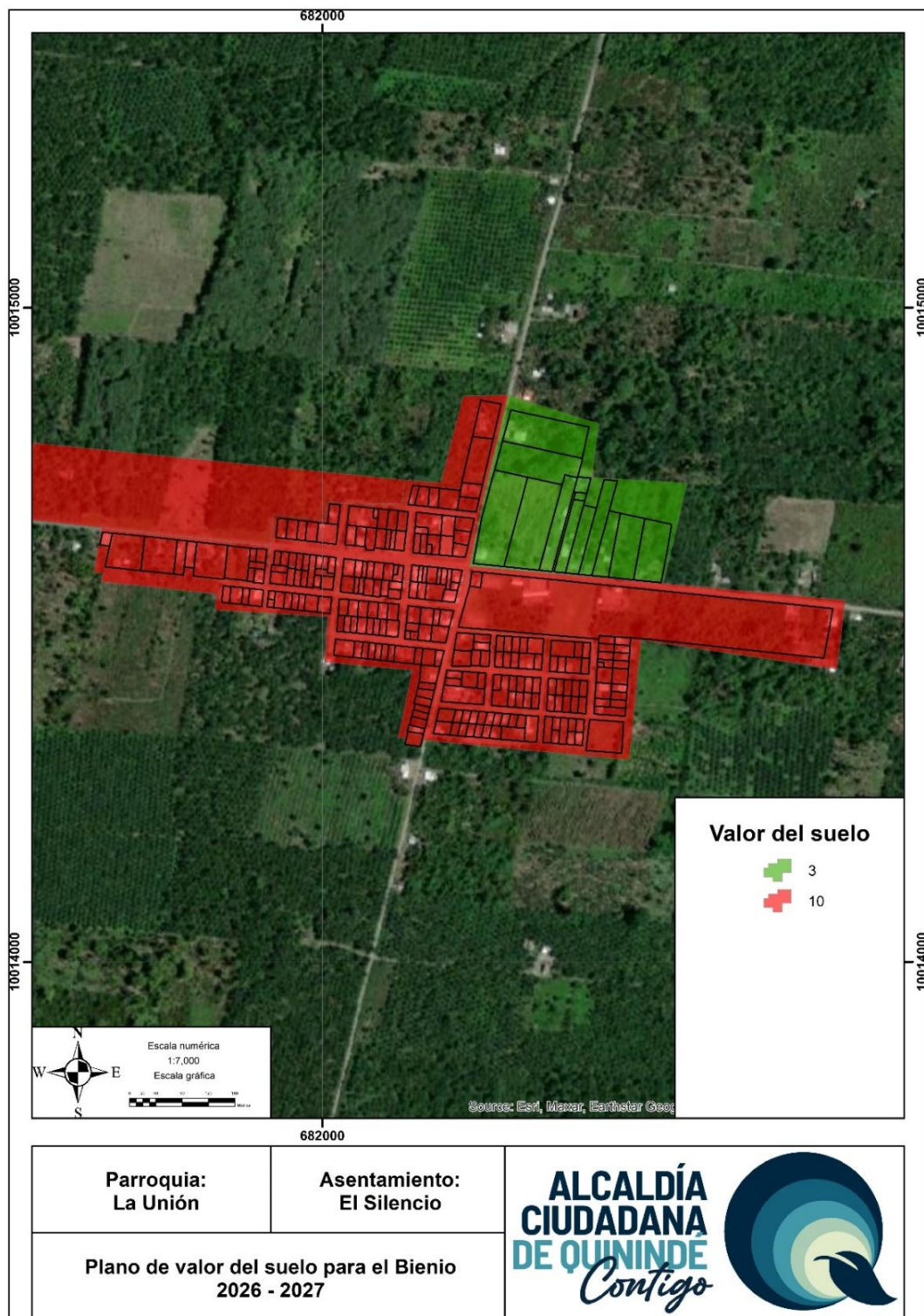


Mapa 5 – Centro poblado de Cupa – Parroquia Rosa Zárate – valoración del suelo

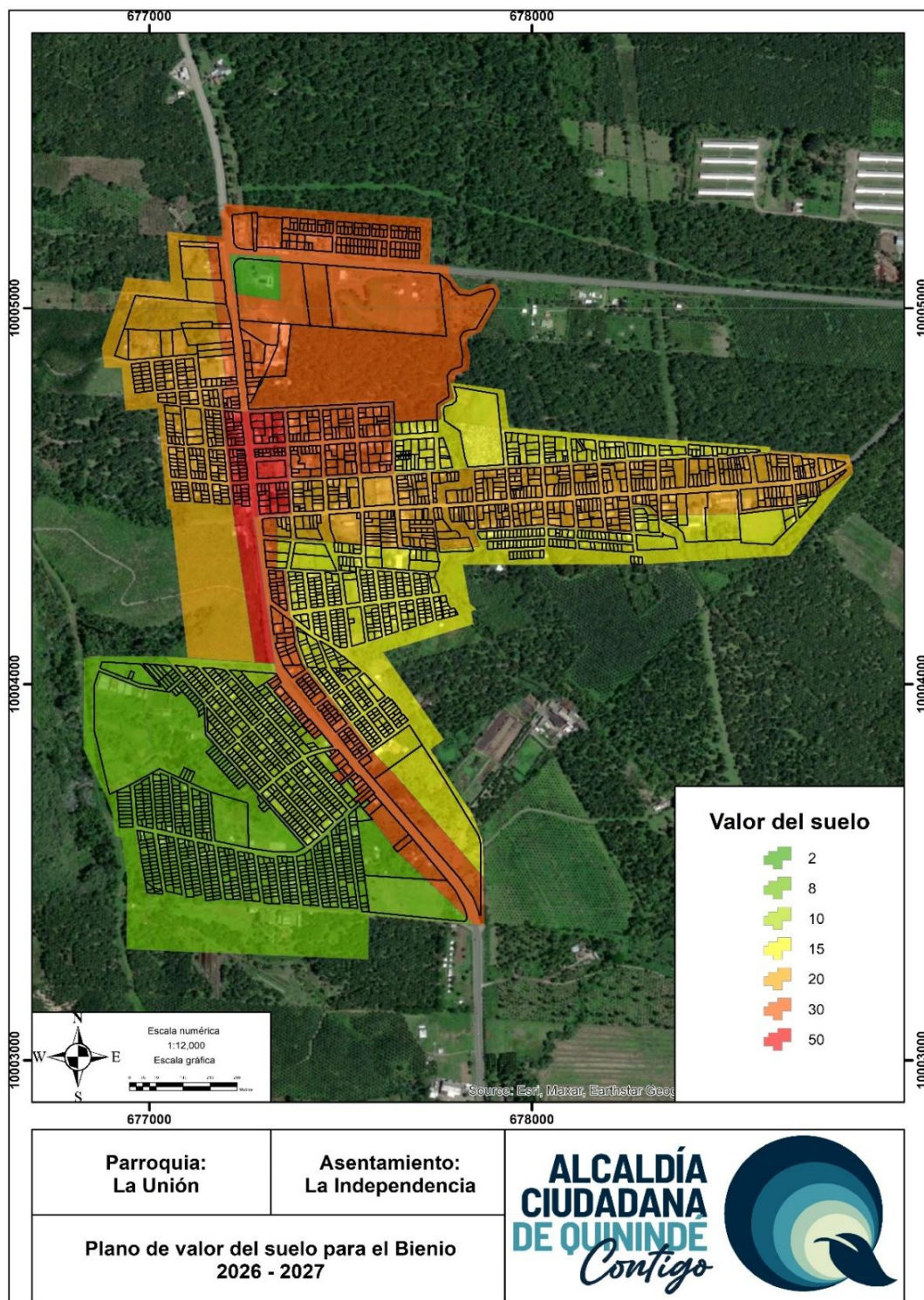


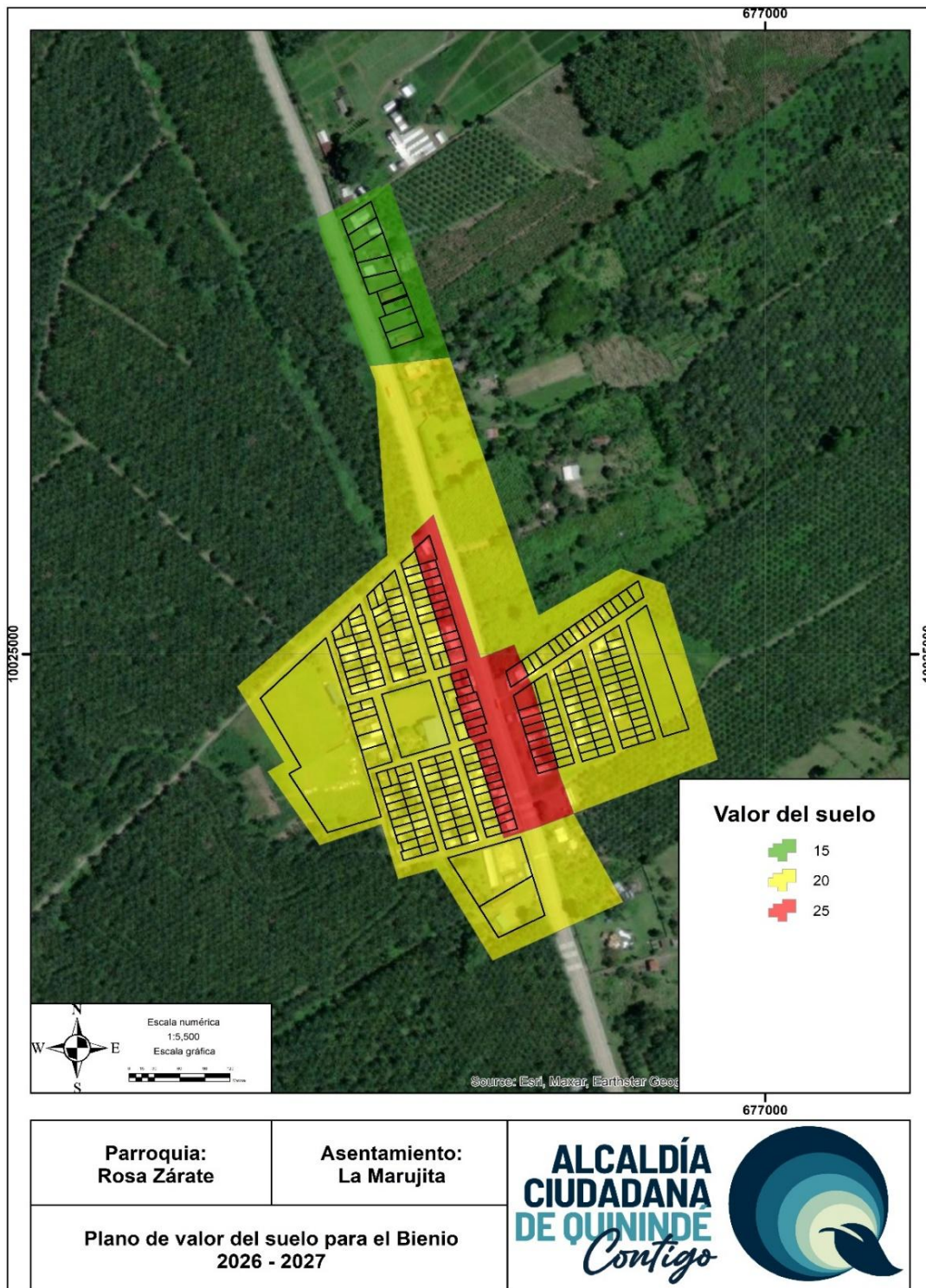
Mapa 6 – Centro poblado de El Mirador – Parroquia Rosa Zárate – valoración del suelo



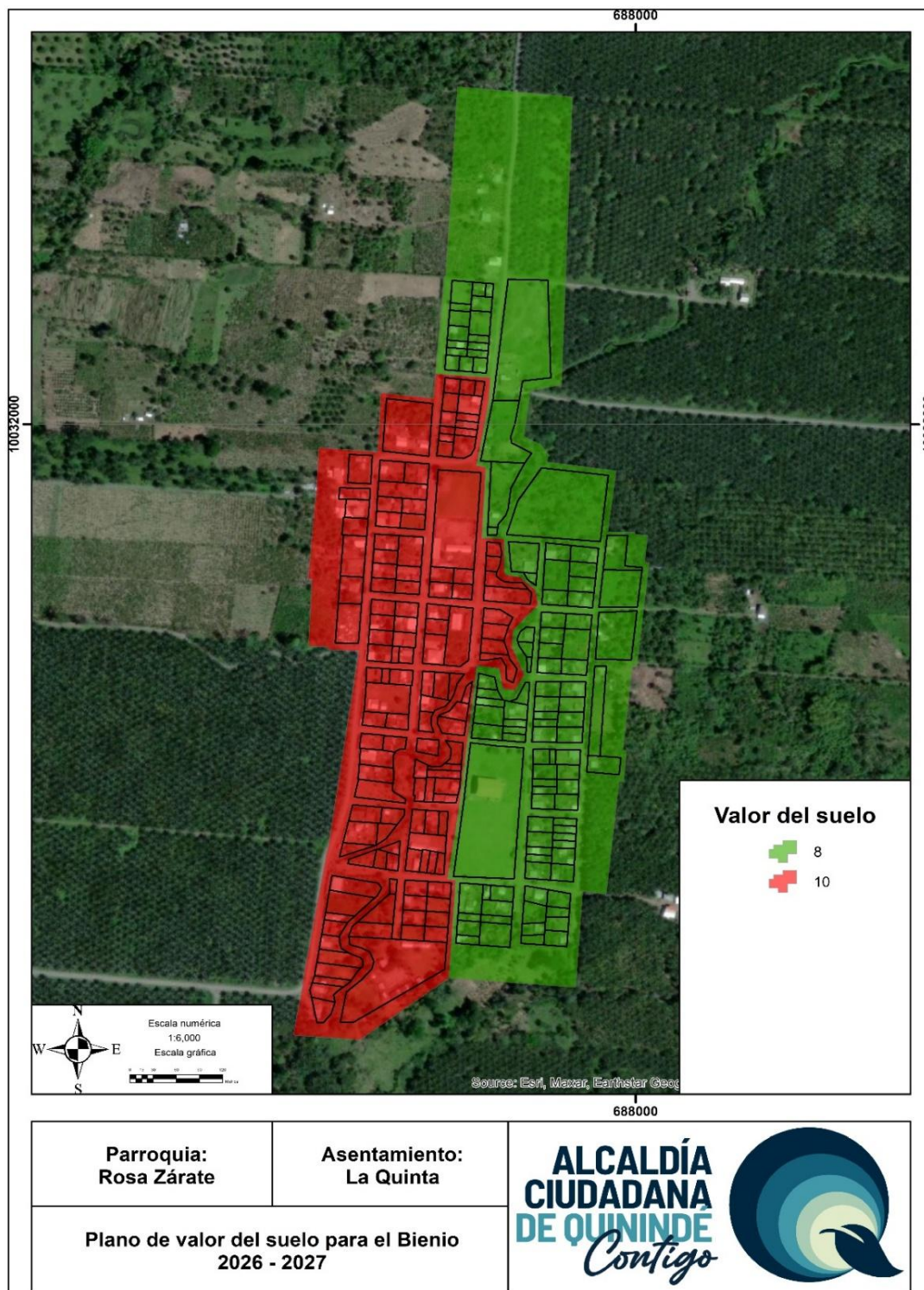
Mapa 7 – Centro poblado de El Silencio – Parroquia La Unión – valoración del suelo

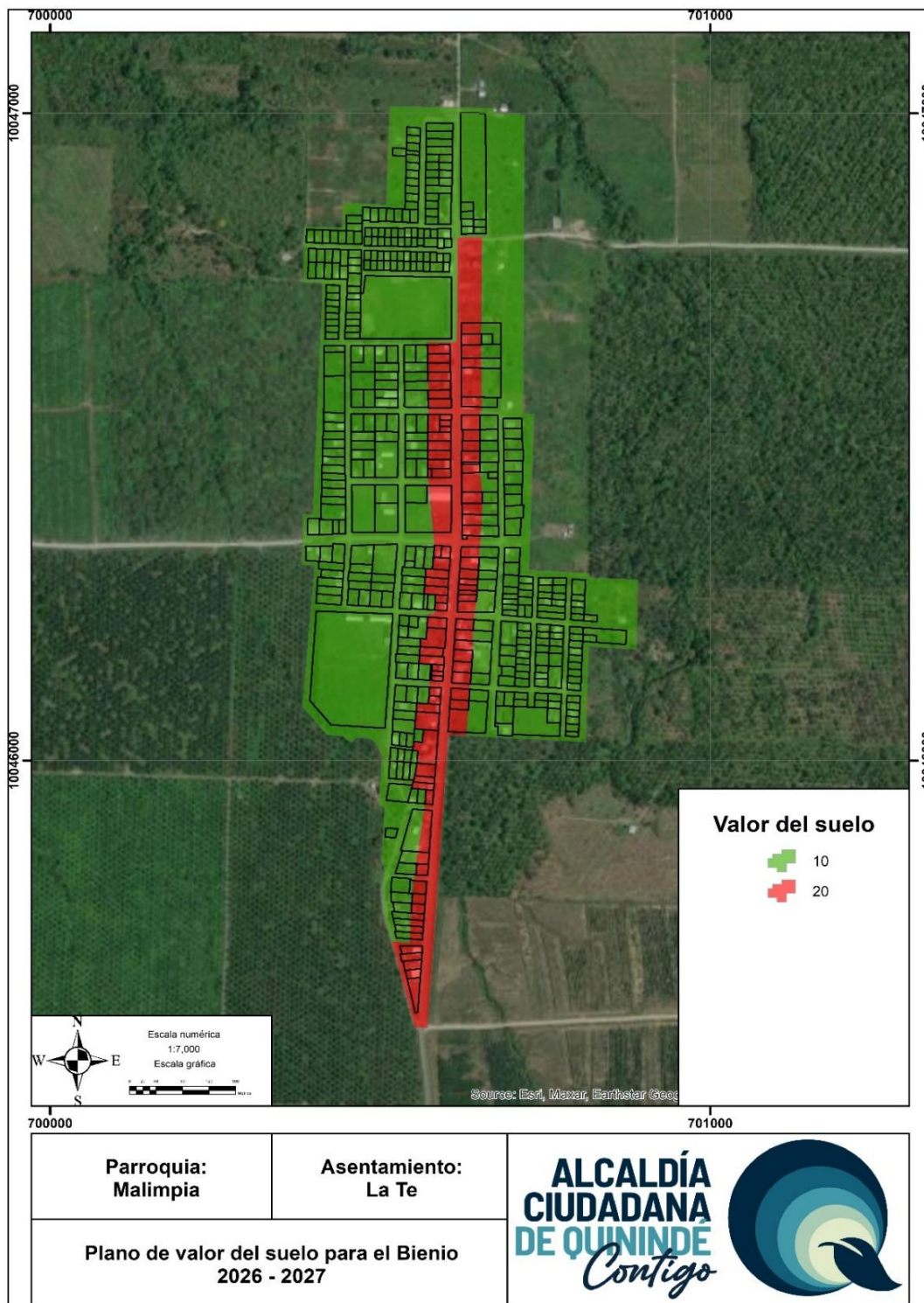
Mapa 8 – Centro poblado de La Independencia – Parroquia La Unión – valoración del suelo



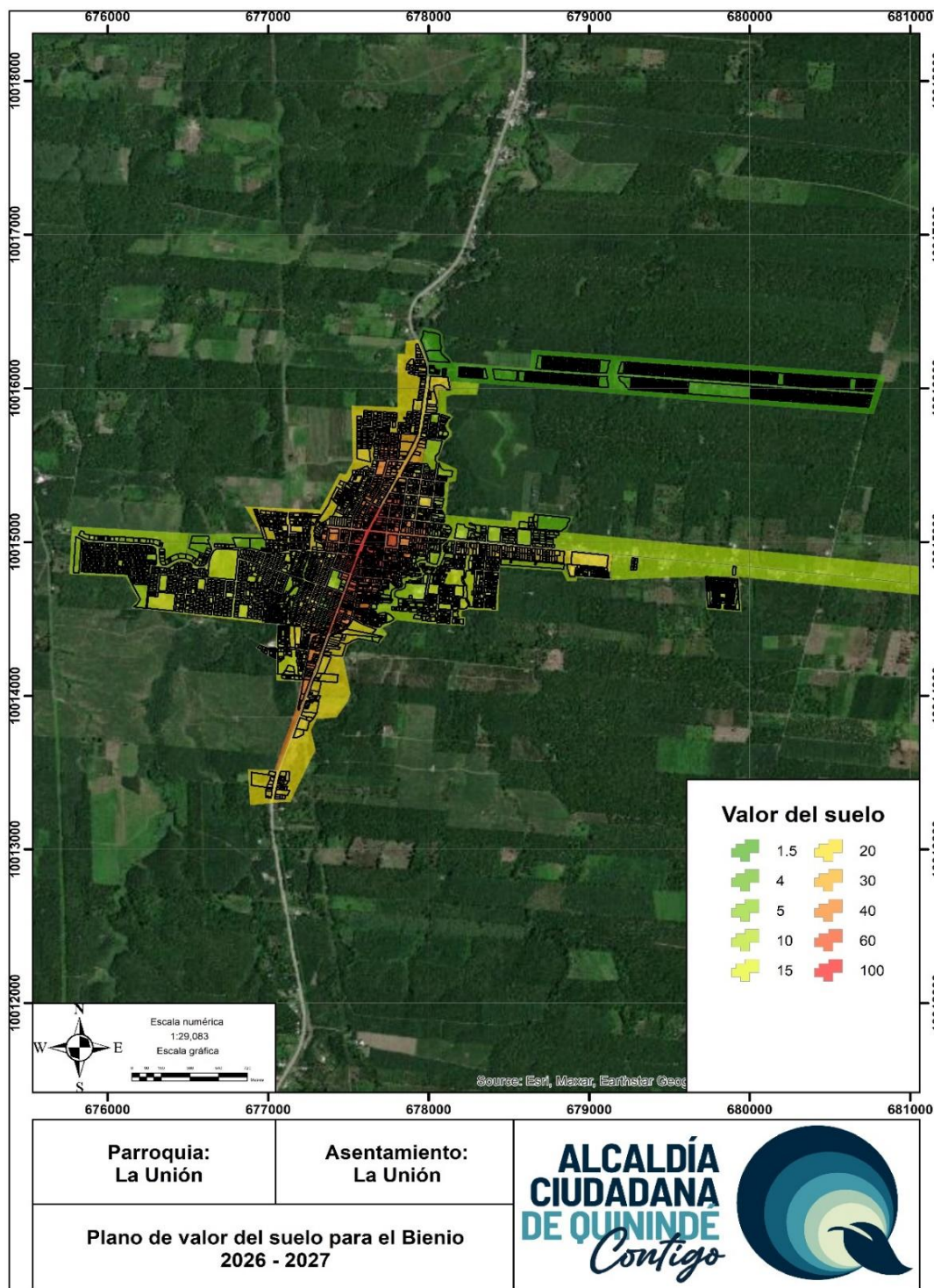
Mapa 9 – Centro poblado de La Marujita – Parroquia Rosa Zárate – valoración del suelo

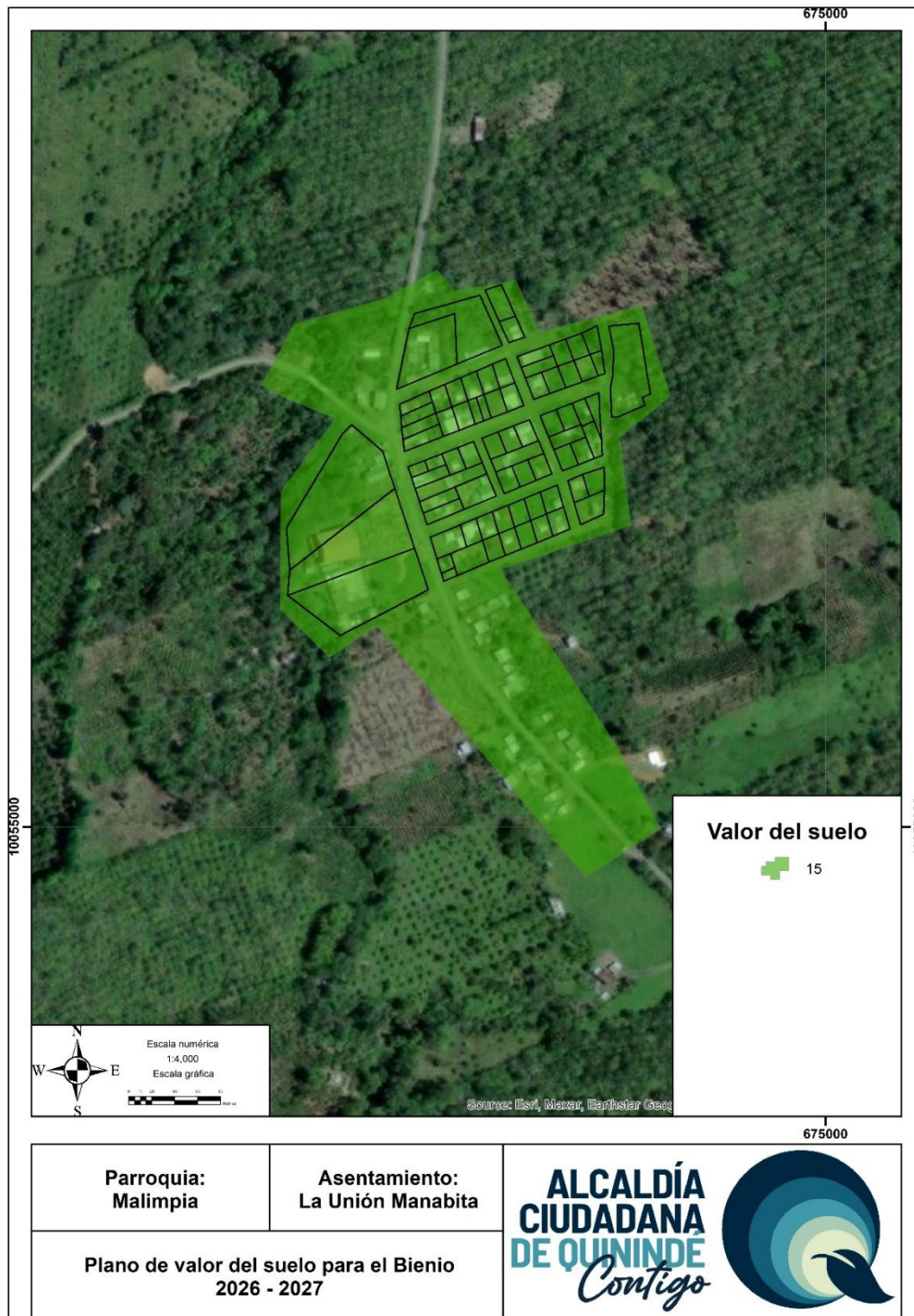
Mapa 10 – Centro poblado de La Quinta – Parroquia Rosa Zárate – valoración del suelo



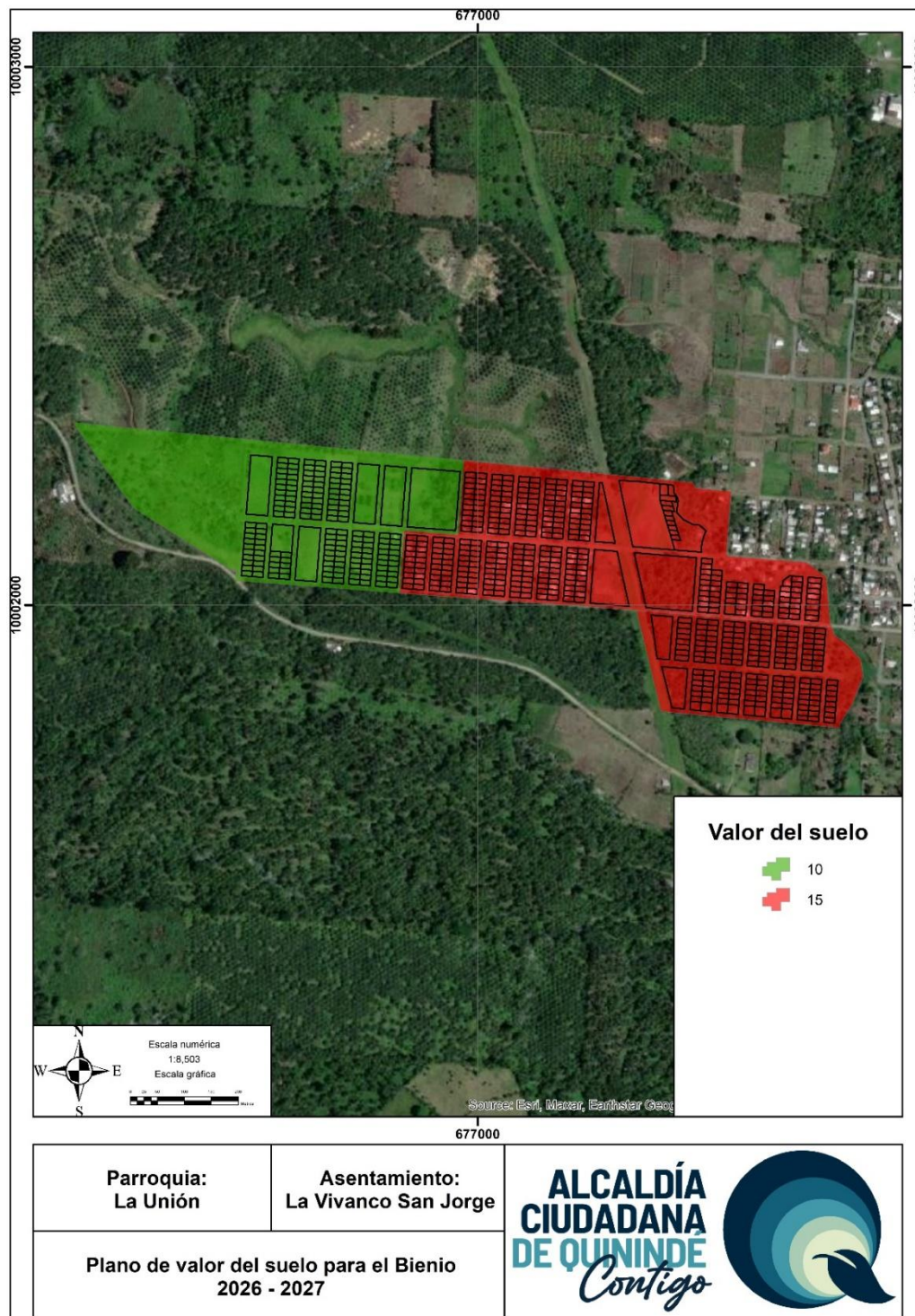
Mapa 11 – Centro poblado de La Te – Parroquia Malimpia – valoración del suelo

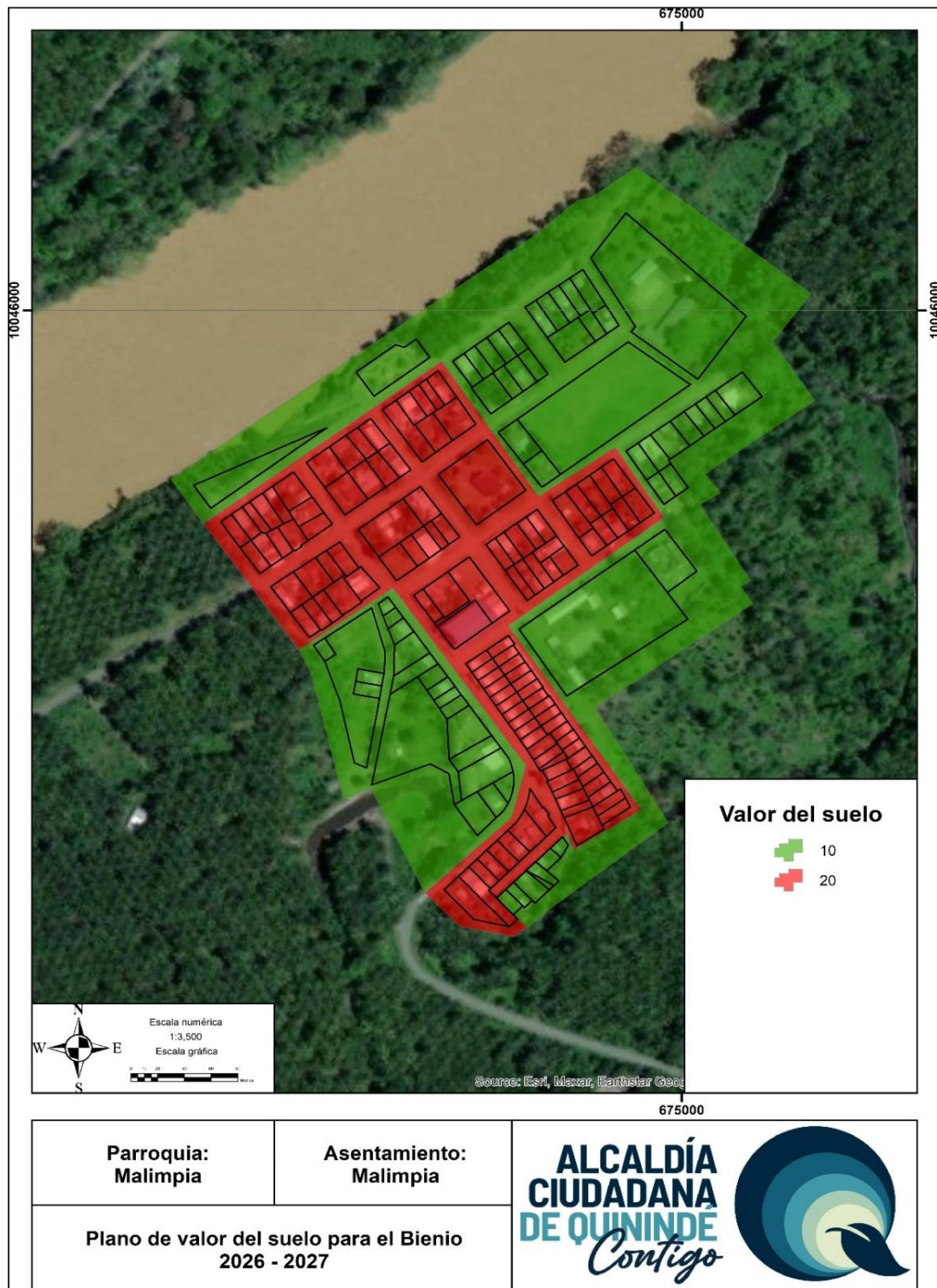
Mapa 12 – Centro poblado de La Unión – Parroquia La Unión – valoración del suelo



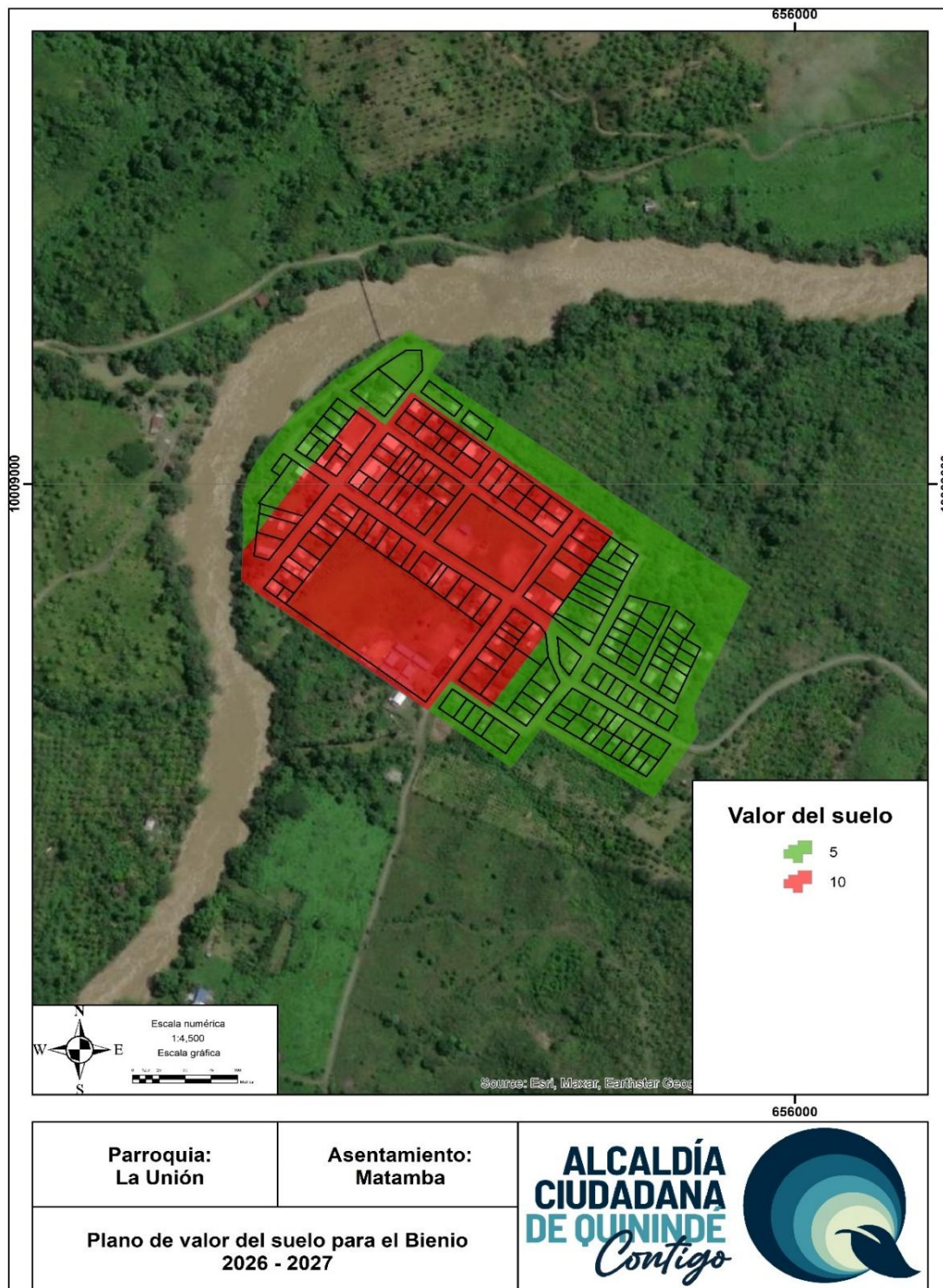
Mapa 13 – Centro poblado de La Unión Manabita – Parroquia Malimpia – valoración del suelo

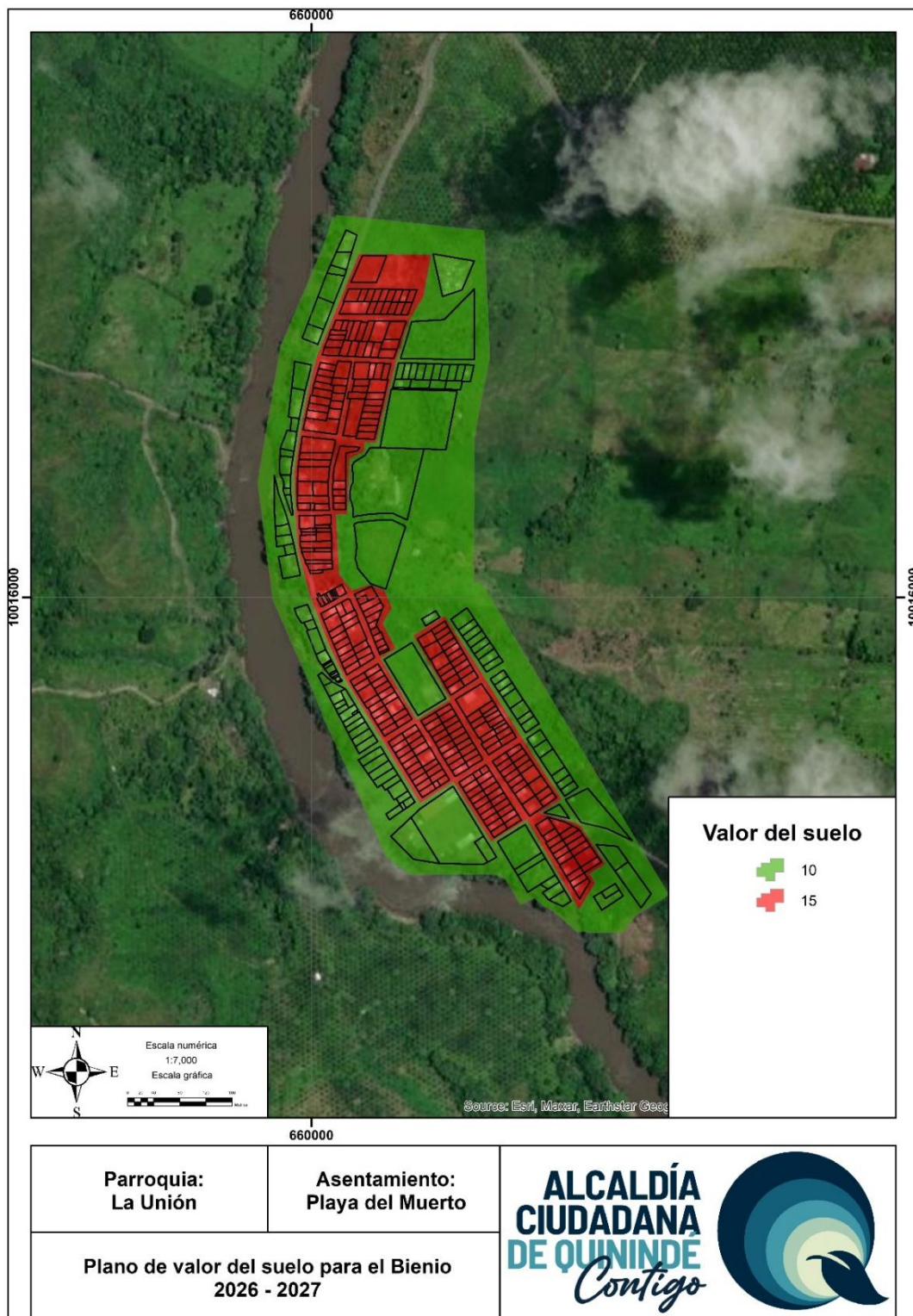
Mapa 14 – Centro poblado de La Vivanco San Jorge – Parroquia La Unión – valoración del suelo



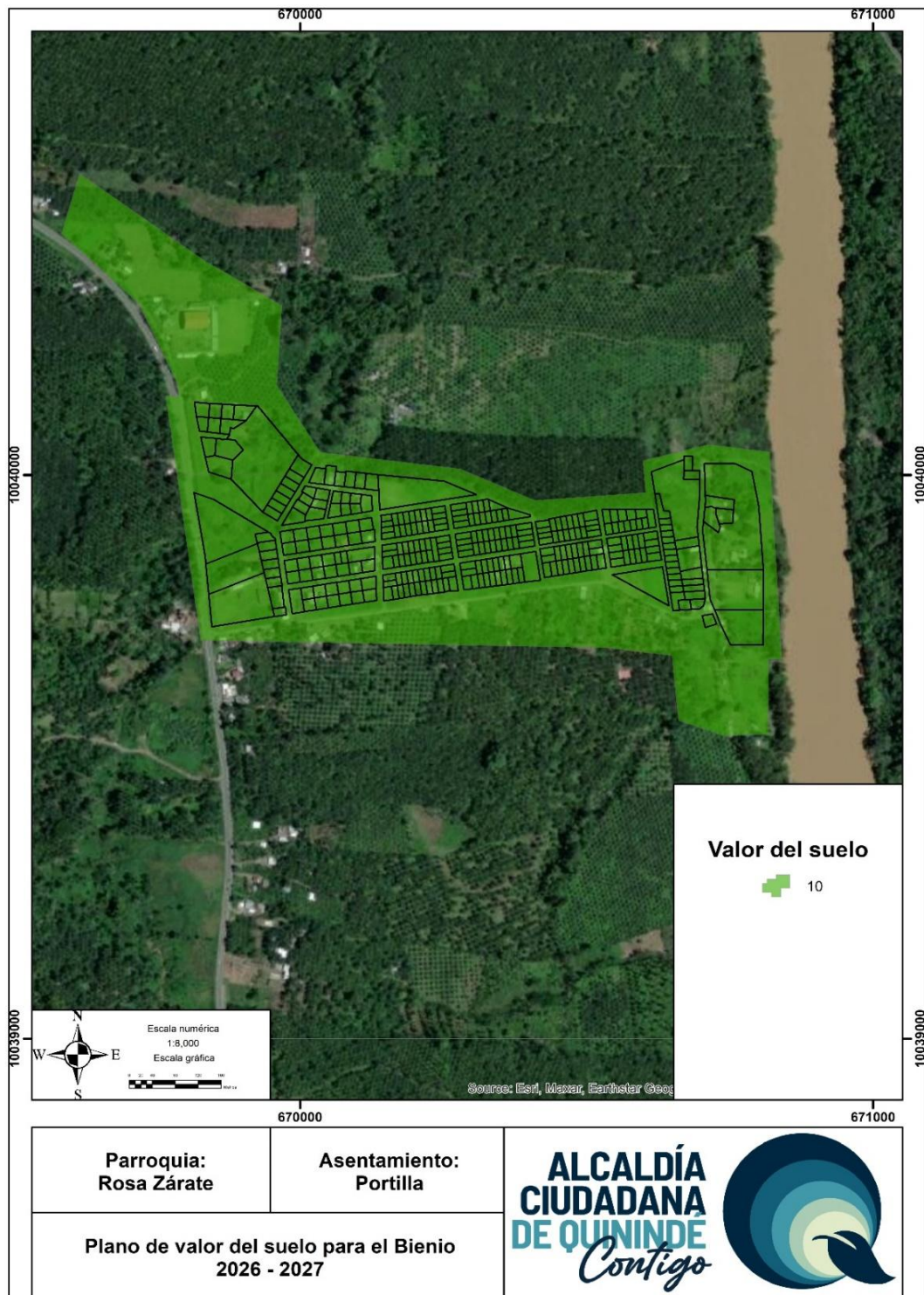
Mapa 15 – Centro poblado de Malimpia – Parroquia Malimpia – valoración del suelo

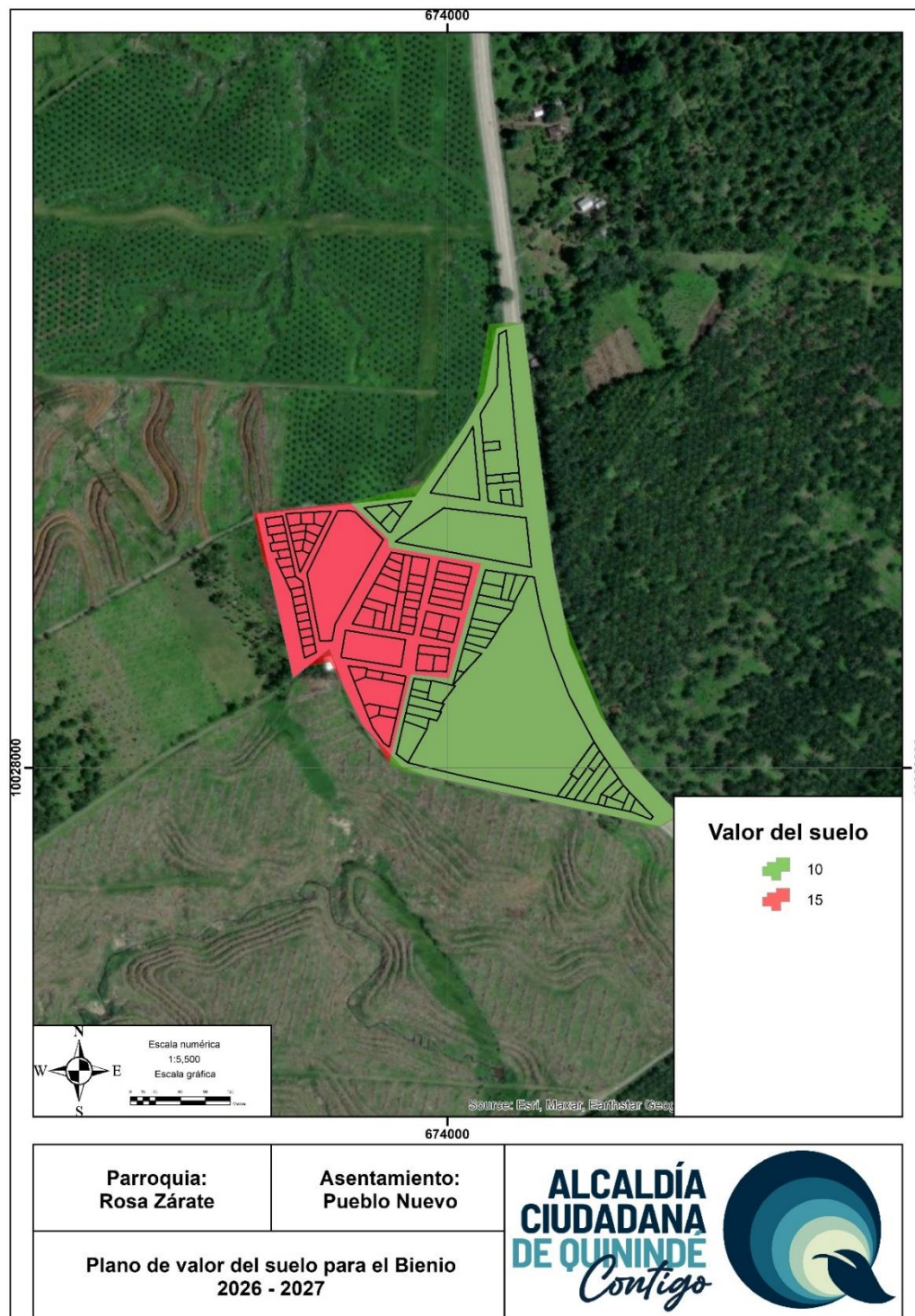
Mapa 16 – Centro poblado de Matamba – Parroquia La Unión – valoración del suelo



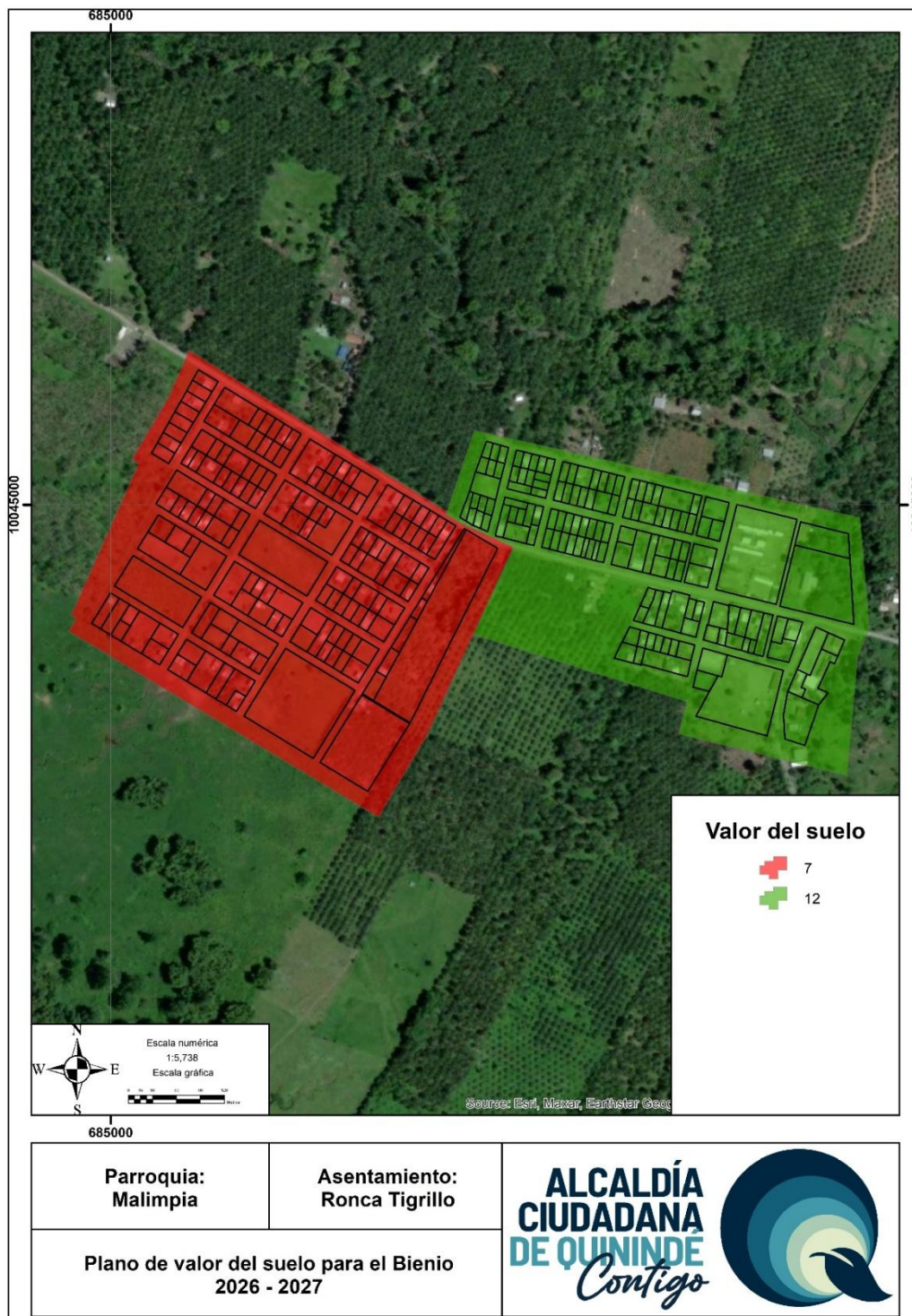
Mapa 17 – Centro poblado de Playa del Muerto – Parroquia La Unión – valoración del suelo

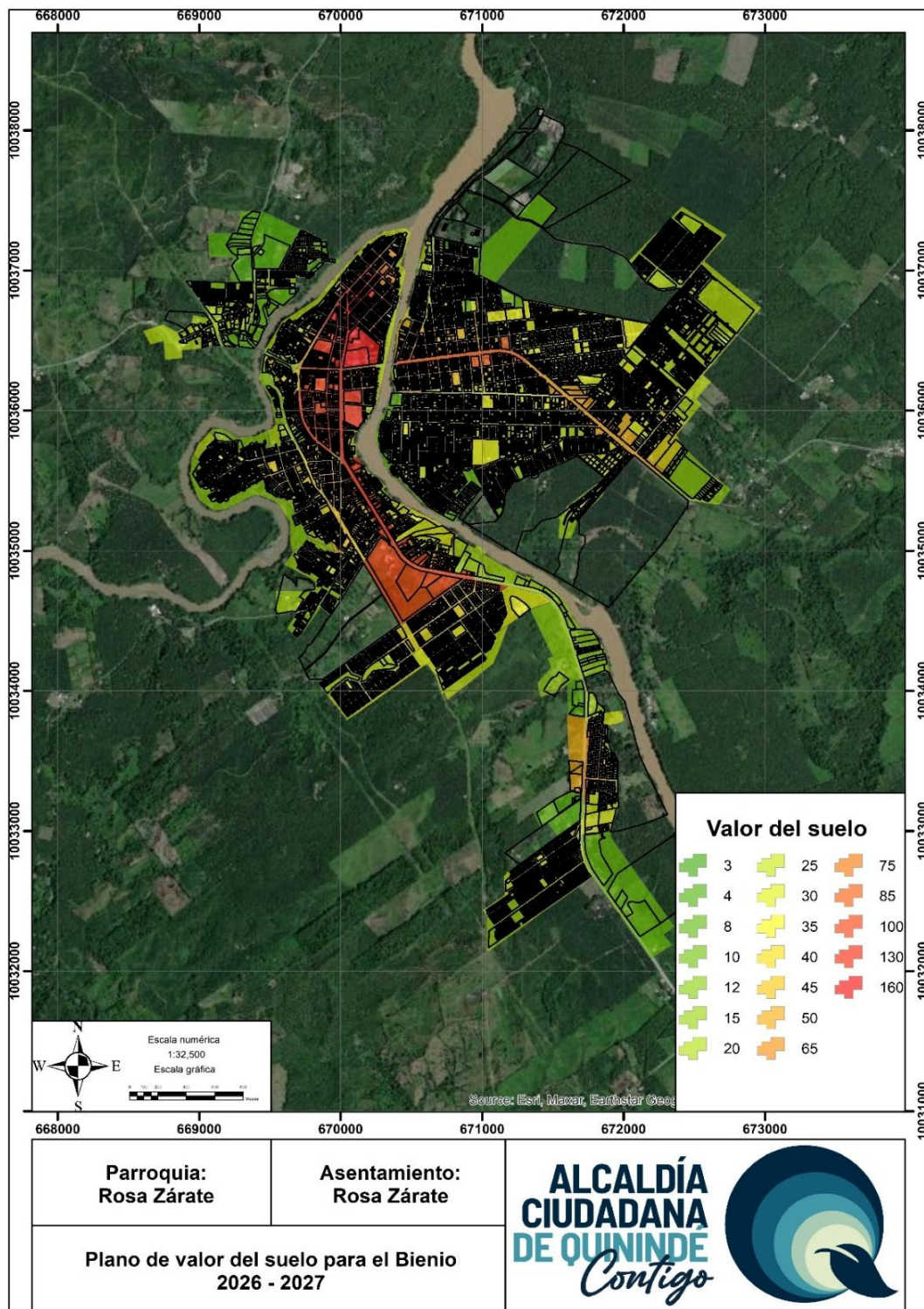
Mapa 18 – Centro poblado de Portilla – Parroquia Rosa Zárate – valoración del suelo



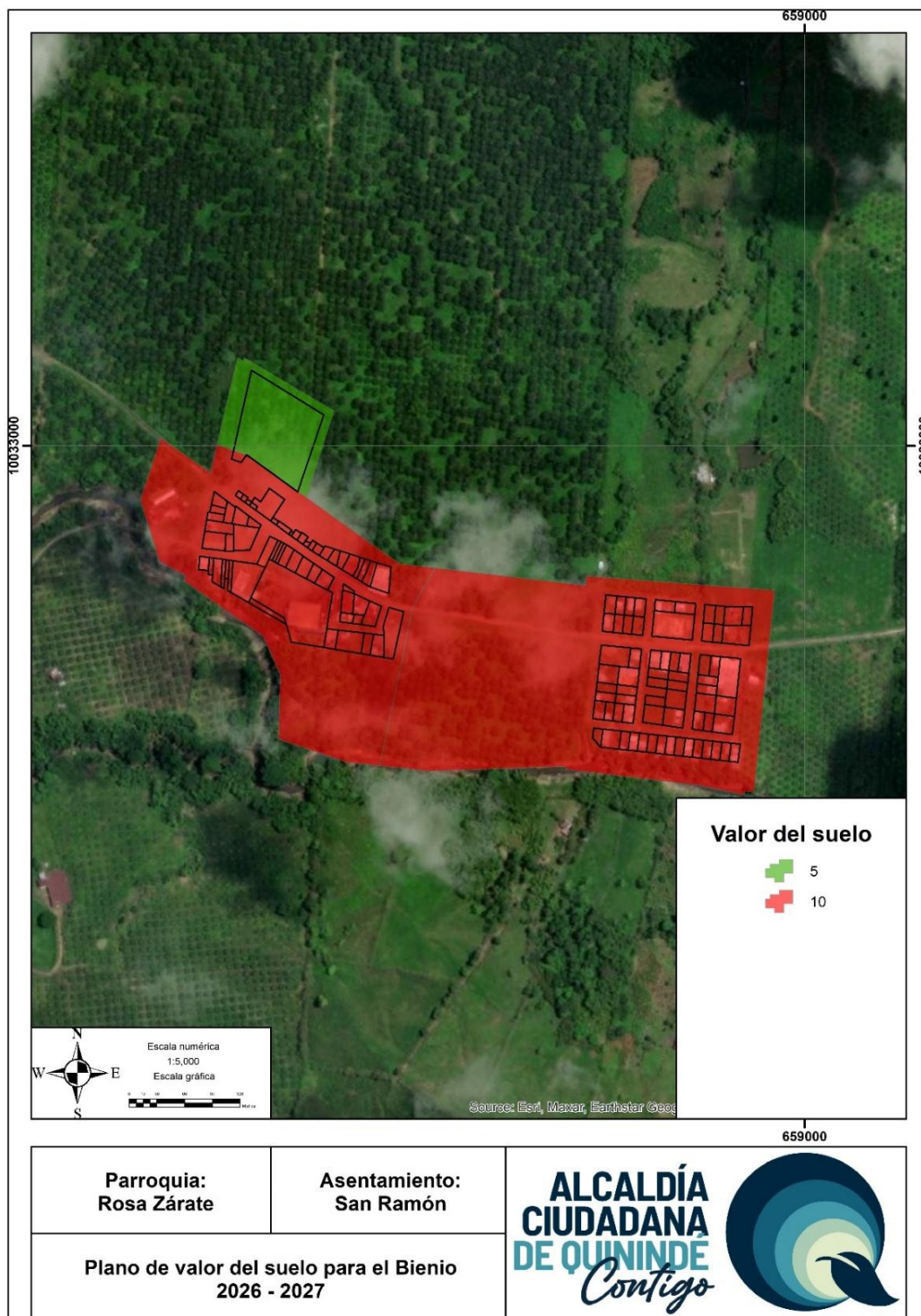
Mapa 19 – Centro poblado de Pueblo Nuevo – Parroquia Rosa Zárate – valoración del suelo

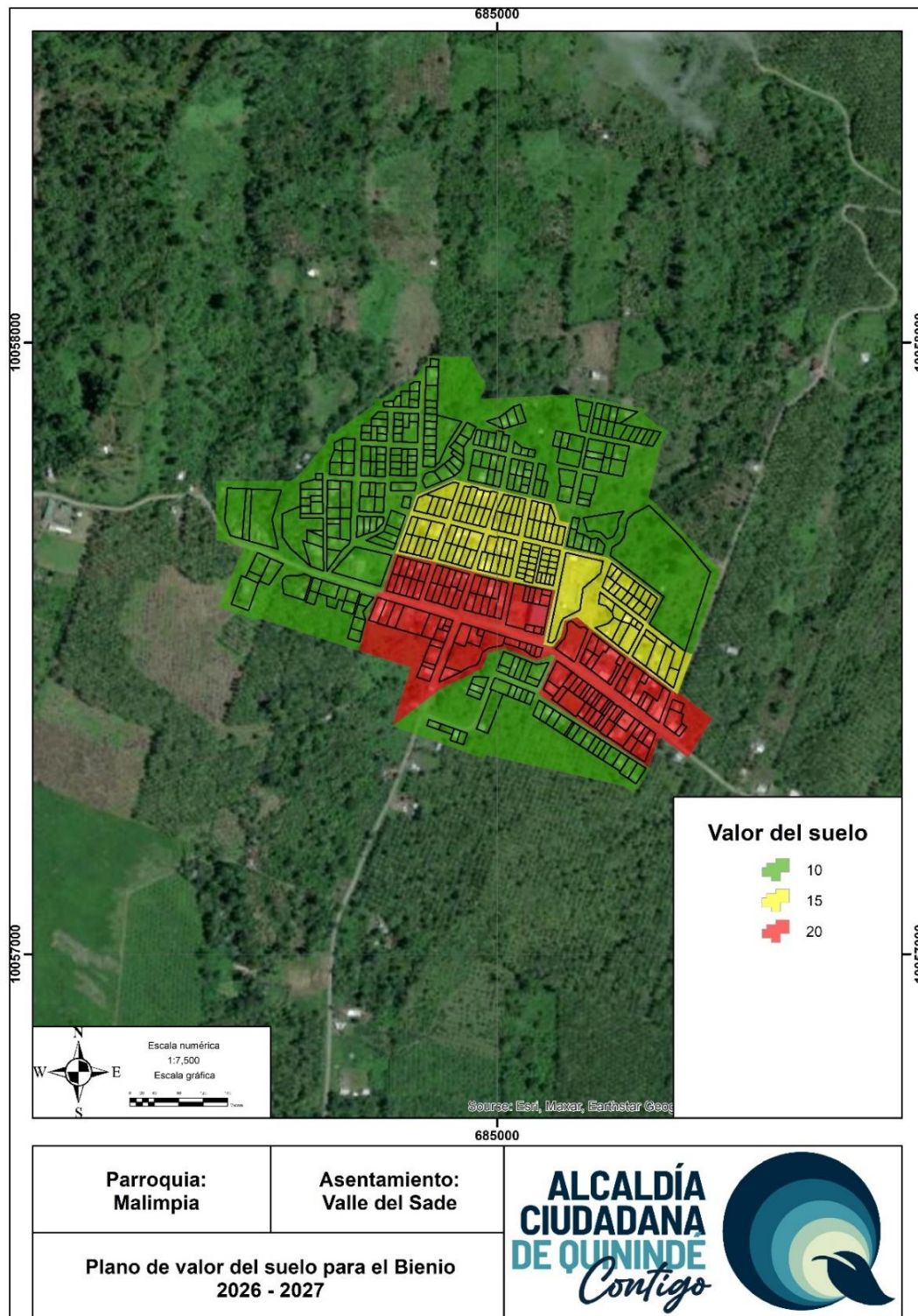
Mapa 20 – Centro poblado de Ronca Tigrillo – Parroquia Malimpia – valoración del suelo



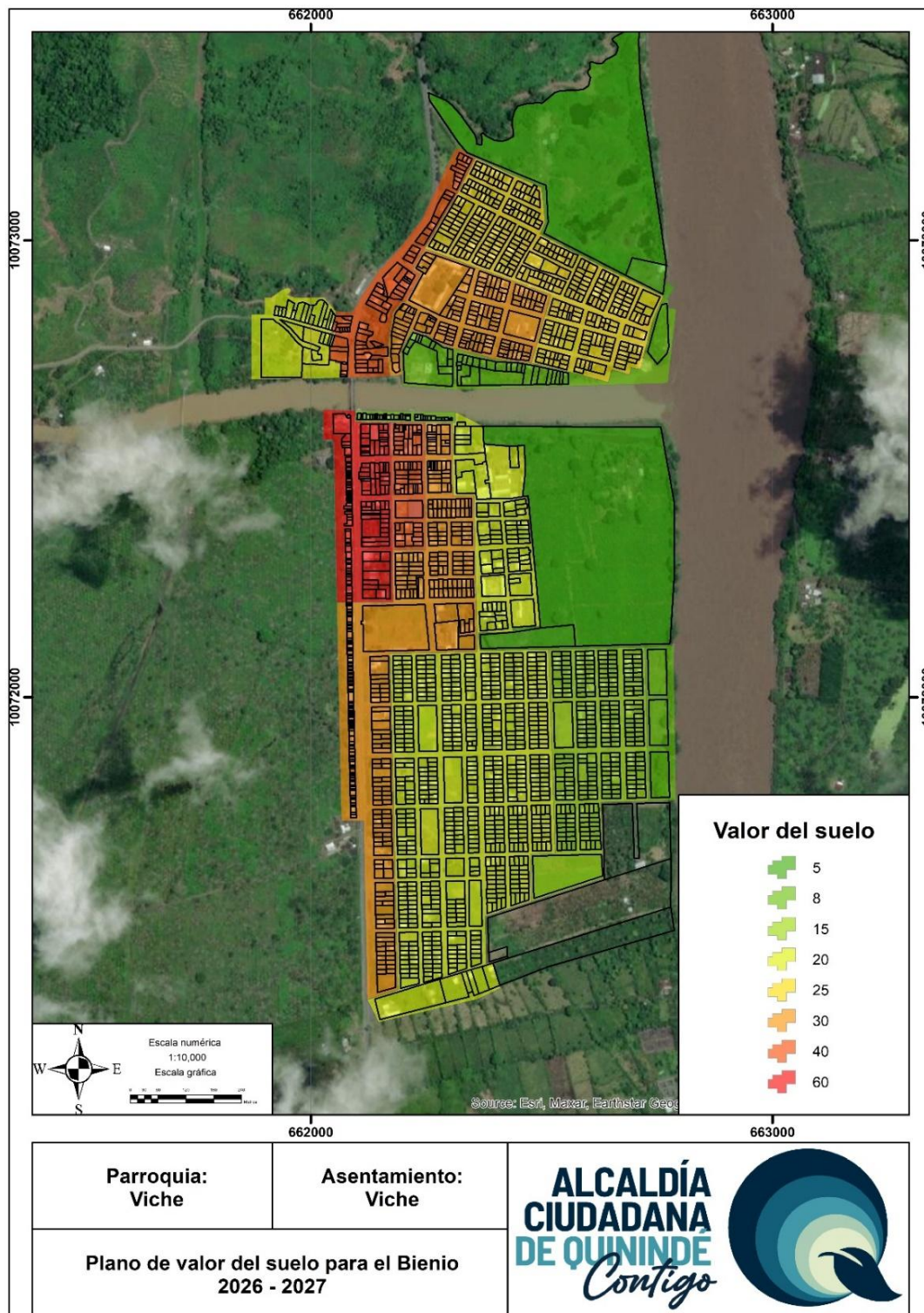
Mapa 21 – Centro poblado de Rosa Zárate – Parroquia Rosa Zárate – valoración del suelo

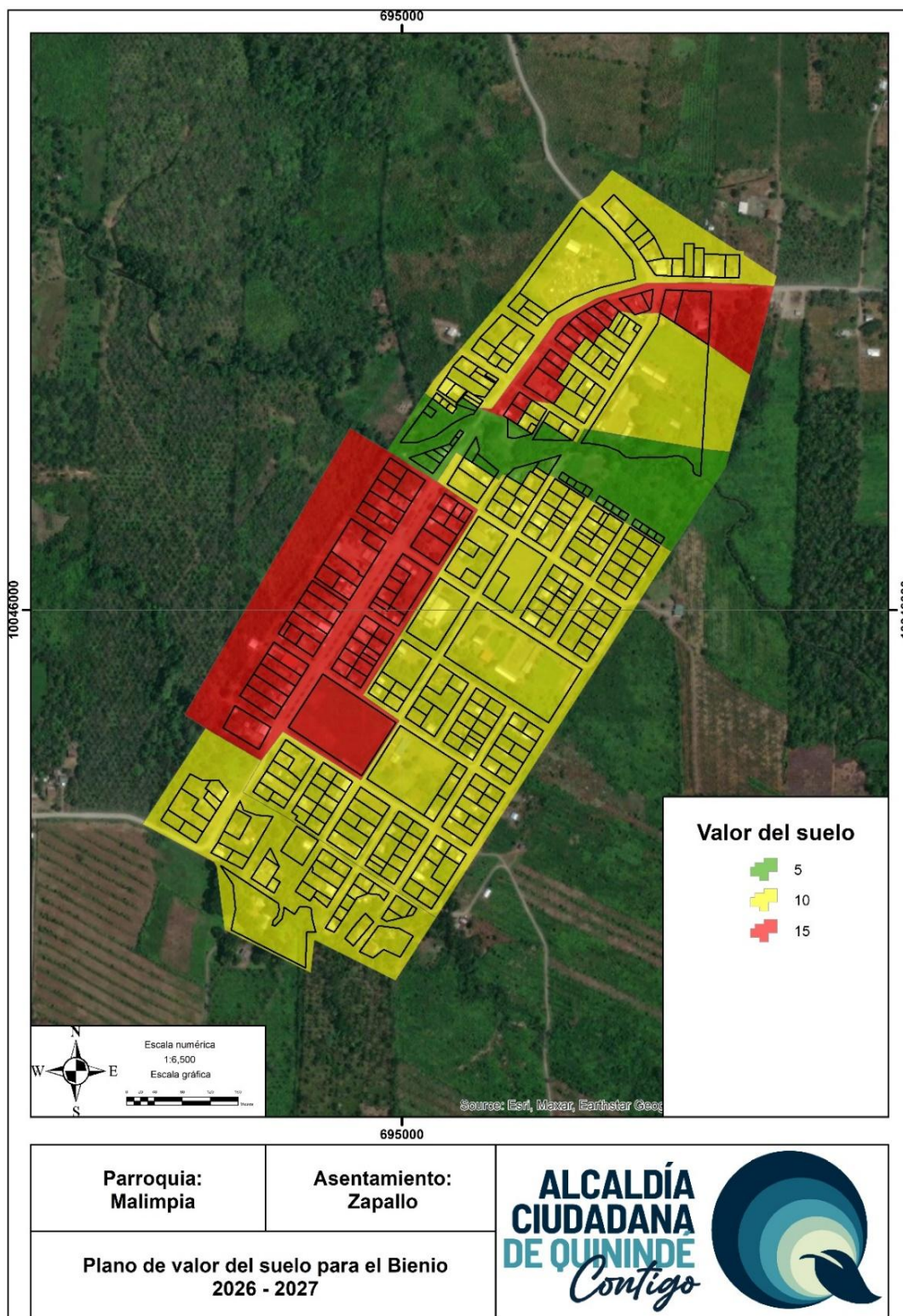
Mapa 22 – Centro poblado de San Ramón – Parroquia Rosa Zárate – valoración del suelo

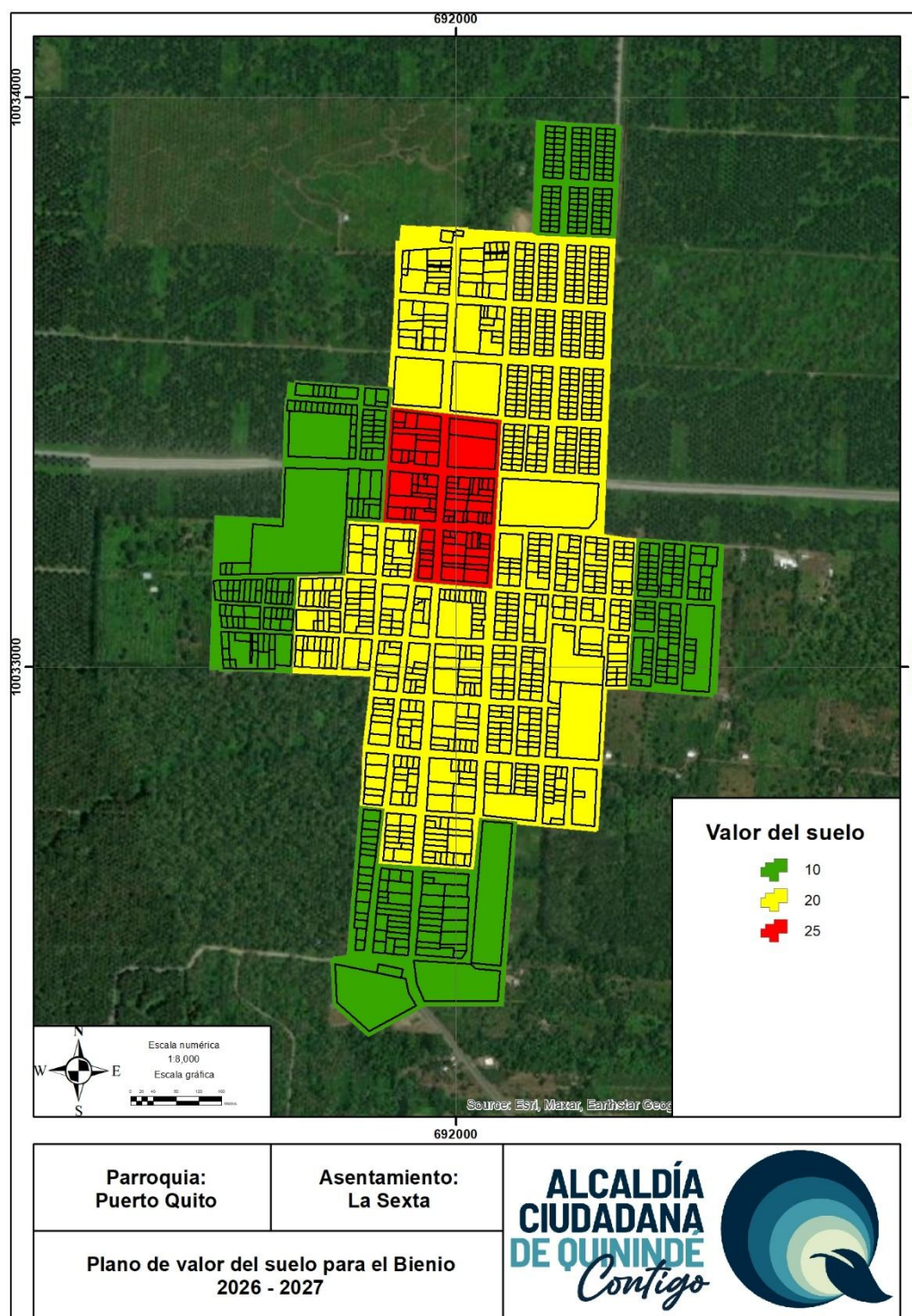


Mapa 23 – Centro poblado de Valle del Sade – Parroquia Malimpia – valoración del suelo

Mapa 24 – Centro poblado de Viche – Parroquia Viche – valoración del suelo



Mapa 25 – Centro poblado de Zapallo – Parroquia Malimpia – valoración del suelo

Mapa 26 – Centro poblado de La Sexta – Parroquia Puerto Quito – valoración del suelo

Es importante aclarar que, respecto al asentamiento denominado “La Sexta”, en virtud del decreto ejecutivo 1393 de 16 de mayo de 2017 que determina los límites del cantón Quindé y que excluyen esta área, se encuentra en proceso un proyecto de Ley de la Comisión Especializada Permanente de los Gobiernos Autónomos Descentralizados la cual deberá derogar el Decreto Ejecutivo antes mencionado y definir los límites del cantón, por lo cual, únicamente se hace mención al centro poblado, pero no se lo considera con fines catastrales o tributarios.



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/AM

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

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

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