EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Célica: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2026 - 2027 ..... 2**

- **Cantón Puyango: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que regirán en el bienio 2026 - 2027 ..... 28**

Año I - Nº 1055 - 63 páginas
Quito, martes 3 de febrero de 2026

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CELICA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

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

a) La formación misma del catastro inmobiliario;
b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,

c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

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

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

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

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

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CELICA

CONSIDERANDO

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

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

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

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

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

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

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

Que el artículo 238 de la norma fundamental ibídem dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional;

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

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

Que el artículo 242 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que el artículo 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (…) para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

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

Que en el artículo 481.1 ibídem, la norma de la titularidad de las competencias municipales establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;

Que el artículo 492 del COOTAD dispone: **"**Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. (…) La creación de tributos, así

como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos".

Que según el artículo 494 del COOTAD, **las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos**, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que el artículo 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo.** Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

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

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

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

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

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

Que el artículo 65 ibídem, establece que, en el ámbito municipal, la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (…) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales

adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;

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

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

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

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

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

Que en el artículo 113 de la Ley Orgánica ibídem se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional; (…) Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

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

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

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

Que en el artículo 100 de la LOOTUGS, se establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial; (…) El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

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

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

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

Expide la siguiente:

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

CAPITULO I
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

El impuesto a la propiedad urbana se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente ordenanza será para toda la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de Creación del Cantón Celica**.

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen a su vez en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

Art. 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo de bienes inmuebles, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares. Dicho inventario o censo tiene por objeto lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predial Urbano en los Municipios del país, comprende:

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

Art. 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

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

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

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación PROVINCIAL, dos (2) para la identificación CANTONAL, y dos (2) para la identificación PARROQUIAL URBANA.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

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

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

El código territorial local está compuesto por TRECE (13) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

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

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

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II
LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA
Procedimiento, Sujetos y Reclamos

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

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

La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a

fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer sus derechos, conforme a ley.

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

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

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

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

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

Art. 11.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo, con el levantamiento de información predial; y,
b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

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

Art. 13.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, las y 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 yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III
DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15.- 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, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la **Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU).** Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones **se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior**, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 16.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón,** se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil (0.15‰), tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, **la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** al que corresponden, 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 contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo (excepto el señalado en el numeral 6 de la indicada norma), causará la nulidad del título de crédito.

Art. 18.- 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. 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

I. A Intereses;
II. Al Tributo; y,
III. A Multas y Costas.

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

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

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual **desde el primero de enero del año** al que corresponden los impuestos **hasta la fecha del pago**, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV
IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 25.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

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

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

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

1) **Valor del predio. -** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

   a. Valor del suelo;
   b. Valor de las edificaciones; y,
   c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

a. Universo de estudio, territorio urbano;
b. Infraestructura básica;
c. Infraestructura complementaria; y,
d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

a. Características del uso y ocupación del suelo;
b. Morfología; y,
c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

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

VALOR M² DE TERRENO
AREA URBANA DE LA PAROQUIA CELICA

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	Nº. MANZANA
1	9,62	**150,00**	7,62	**118,83**	38
2	7,49	**116,80**	5,74	**89,43**	22
3	5,55	**86,56**	3,56	**55,46**	24
4	3,53	**55,05**	1,51	**23,53**	35

VALOR M² DE TERRENO
AREA URBANA DE LA PAROQUIA POZUL

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	Nº. MANZANA
1	9,81	**10,00**	8.03	**8.19**	7
2	7.79	**7.94**	6.17	**6.29**	9
3	5,98	**6.10**	4.29	**4.37**	10
4	4.21	**4.29**	2.40	**2.45**	34

VALOR M² DE TERRENO
AREA URBANA DE LA PARROQUIA SABANILLA

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	NRO. MANZANA
SH -1	9,16	**30,00**	1,78	**5,83**	31

VALOR M² DE TERRENO
AREA URBANA DE LA PARROQUIA CRUZPAMBA

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	NRO. MANZANA
SH -1	9,25	**30,00**	3,37	**10,92**	13

VALOR M² DE TERRENO
AREA URBANA DE LA PARROQUIA TNTE. MAXIMILIANO RODRIGUEZ

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	NRO. MANZANA
SH-1	9,90	**50,00**	3,16	**15,96**	12

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de Valoración Individual de la Propiedad Urbana.** El valor individual por m2, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

a) **Topográficos**: a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
c) **Accesibilidad a servicios**: vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	**COEFICIENTE**
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2.- VÍAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93

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

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

VI = Vsh x Fa x S

Donde cada valor resulta:

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

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser avaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICION

Factores - Rubros de Edifiación del predio

Constante Reposición	Valor
1 piso	
+ 1 piso	

Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		**ACABADOS**		**ACABADOS**		**INSTALACIONES**	
Columnas y Pilastras		**Revestimiento de Pisos**		**Tumbados**		**Sanitarios**	
No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6665	Madera Común	0,2150	Madera Común	0,6190	Pozo Ciego	0,1115
Pilotes	1,4130	Caña	0,0755	Caña	0,1610	Canalización Aguas Servidas	0,0959
Hierro	1,5675	Madera Fina	1,4230	Madera Fina	2,4504	Canalización Aguas Lluvias	0,0959
Madera Común	0,7393	Arena-Cemento	0,3511	Arena-Cemento	0,3122	Canalización Combinado	0,2703
Caña	0,4908	Tierra	0,0000	Tierra	0,2533		
Madera Fina	0,5300	Mármol	4,9063	Grafiado	0,3998	**Baños**	
Bloque	0,4668	Marmeton	2,1480	Champiado	0,3964	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,5131	Marmolina	1,3375	Fibro Cemento	0,6630	Letrina	0,1877
Piedra	0,5797	Baldosa Cemento	0,6330	Fibra Sintética	1,1509	Baño Común	0,1431
Adobe	0,5131	Baldosa Cerámica	0,9000	Estuco	0,6555	Medio Baño	0,1116
Tapial	0,4668	Parquet	1,7018			Un Baño	0,1431
		Vinyl	0,4811	**Cubierta**		Dos Baños	0,2861
Vigas y Cadenas		Duela	1,2624	No Tiene	0,0000	Tres Baños	0,4292
No tiene	0,0000	Tablon / Gress	1,7018	Arena-Cemento	0,3469	Cuatro Baños	0,5723
Hormigón Armado	0,7678	Tabla	0,8800	Baldosa Cemento	0,7076	+de 4 Baños	0,8584
Hierro	0,9619	Azulejo	0,6490	Baldosa Ceramica	1,0069		
Madera Común	0,4213	Cemento Alisado	0,4376	Azulejo	0,6490	**Eléctricas**	
Caña	0,1955			Fibro Cemento	0,7740	No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	**Revestimiento Interior**		Teja Común	0,8523	Alambre Exterior	0,4712
		No tiene	0,0000	Teja Vidriada	2,1655	Tubería Exterior	0,4902
Entre Pisos		Madera Común	1,2152	Zinc	0,6531	Empotradas	0,5158
No Tiene	0,0000	Caña	0,3795	Polietileno	0,8165		
Hormigón Armado	0,4268	Madera Fina	3,6588	Domos / Traslúcido	0,8165		
Hierro	0,5740	Arena-Cemento	0,4679	Ruberoy	0,8165		
Madera Común	0,2824	Tierra	0,3797	Paja-Hojas	0,1431		
Caña	0,2131	Marmol	2,9950	Cady	0,1170		
Madera Fina	0,4220	Marmeton	2,1150	Tejuelo	0,4038		
Madera y Ladrillo	0,2468	Marmolina	1,2350				
Bóveda de Ladrillo	0,2440	Baldosa Cemento	0,6675	**Puertas**			
Bóveda de Piedra	0,6853	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
		Azulejo	2,3242	Madera Común	0,6184		
Paredes		Grafiado	1,1163	Caña	0,0150		
No tiene	0,0000	Champiado	0,6340	Madera Fina	1,3060		
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	5,1230	Aluminio	1,1301		
Madera Común	1,0241			Enrollable	0,7750		
Caña	0,3813	**Revestimiento Exterior**		Hierro-Madera	0,0653		
Madera Fina	1,3337	No tiene	0,0000	Madera Malla	0,1324		
Bloque	0,8738	Madera Fina	0,4353	Tol Hierro	1,1109		
Ladrillo	1,3756	Madera Comun	0,8196				
Piedra	3,2490	Arena-Cemento	0,2156	**Ventanas**			
Adobe	1,2695	Tierra	0,1753	No tiene	0,0000		
Tapial	1,3848	Marmol	1,1842	Hierro	0,4952		
Bahareque	0,5528	Marmetón	1,1842	Madera Común	0,2684		
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,1842	Madera Fina	0,5977		
		Baldosa Cemento	0,2227	Aluminio	0,7253		
Escalera		Baldosa Cerámica	0,4060	Enrollable	0,2370		
No Tiene	0,0000	Grafiado	0,5190	Hierro - Madera	1,0000		
Hormigón Armado	0,3902	Champiado	0,2086	Madera Malla	0,1324		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,6739				
Hormigón Simple	0,2920	Piedra o ladrillo Hornamental	0,7072	**Cubre Ventanas**			
Hierro	0,1286	Cemento Alisado	2,5240	No tiene	0,0000		
Madera Común	0,0596			Hierro	0,1818		
Caña	0,0251	**Revestimiento Escalera**		Madera Común	0,1522		
Madera Fina	0,0890	No tiene	0,0000	Caña	0,0000		
Ladrillo	0,0304	Madera Común	0,0156	Madera Fina	0,5153		
Piedra	0,0868	Caña	0,0150	Aluminio	0,4268		
		Madera Fina	0,0236	Enrollable	0,5116		
Cubierta		Arena-Cemento	0,0152	Madera Malla	0,0210		
Hormigón Armado	2,2230	Tierra	0,0039				
Hierro	1,2371	Marmol	0,0423	**Closets**			
Estereoestructura	11,7908	Marmetón	0,0423	No tiene	0,0000		
Madera Común	0,9009	Marmolina	0,0423	Madera Común	0,4040		
Caña	0,4787	Baldosa Cemento	0,0123	Madera Fina	0,7572		
Madera Fina	1,2676	Baldosa Cerámica	0,0623	Aluminio	0,8623		
		Grafiado	0,3531	Tol Hierro	0,8417		
		Champiado	0,3531				
		Piedra o Ladrillo Hornamental	0,0488				

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones, se lo realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios con los rubros identificados en la localidad**. El precio del rubro que se adopta para el cálculo de metro cuadrado de construcción se refiere al costo directo.

En cada rango se efectuará el cálculo de la siguiente manera:

1. **Precio unitario,** multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el **costo por rubro;**
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción.** La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la **tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**; y
5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la relación de valor metro cuadrado, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación se aplicará el **método lineal,** con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN
Factores de Depreciación de Edificación Urbana

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,88	0,88
7-8	0,90	0,90	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,80	0,86	0,83	0,83

11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,80	0,79	0,70	0,80	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,40	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,40	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.
El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

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

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

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

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

a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata**; y,

b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación.**

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

Art. 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de **UNO PUNTO CUATRO POR MIL (1,4 ‰).**

Art. 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 33.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

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

Art. 35.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO. – Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) Tasa por servicio administrativo tendrá un costo de cinco dólares ($5.00)
b) Tasa por copia de emisión de título por segunda vez o más, tendrá un costo de dos dólares ($2.00).
c) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil de avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Art. 36.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

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

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

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

DISPOSICIONES GENERALES.
Primera. - Todo lo que no se encuentre prescrito en la presente ordenanza, se regirá en la Constitución de la República, en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), Código Tributario, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y demás leyes conexas.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

ÚNICA: La Dirección de Planificación en el transcurso de 60 días una vez aprobada la presente ordenanza deberá presentar ante el Concejo Municipal del cantón Celica, el proyecto a ejecutarse según la planificación presupuestaria constante en la partida 7.3.06.01.12 "Actualización catastro predial Urbano/Rural del cantón Celica, elaboración de cartografía urbana de las parroquias: Celica, Pózul, Sabanilla, Cruzpamba y Teniente Maximiliano Rodriguez. Actualización de vías y construcciones en el área rural", de manera especifica en este caso, en lo que corresponde a lo urbano.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

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

DISPOSICIÓN FINAL.

PRIMERA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, misma que deberá ser publicada en la Gaceta Municipal y Página Web Institucional.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Celica a los 29 días del mes de diciembre del año 2025.

Firmado electrónicamente por:
JULIO GUSTAVO BUSTAMANTE JARAMILLO
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Julio Gustavo Bustamante Jaramillo
ALCALDE DEL CANTÓN CELICA

Firmado electrónicamente por:
AMANDA EMPERATRIZ JIMBO CORDOVA
Validar únicamente con FirmaEC

Mgs. Amanda Jimbo Córdova
SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CELICA, Celica 30 de diciembre de 2025, a las 14H00. CERTIFICO: Que la "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 - 2027**." fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Celica, en primer debate en Sesión Ordinaria realizada el día 26 de diciembre de 2025, y en segundo debate en Sesión Extra ordinaria realizada el día 29 de diciembre del año 2025, fecha esta última en que se aprobó definitivamente.

. -Lo certifico. –

Firmado electrónicamente por:
AMANDA EMPERATRIZ JIMBO CORDOVA
Validar únicamente con FirmaEC

Mgs. Amanda Jimbo Córdova
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN CELICA

SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CELICA, Celica 05 de enero de 2026 a las 15H00. RAZÓN: De conformidad a lo establecido en el Artículo 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial de Autonomía y Descentralización en uso de las atribuciones legales remito al señor Alcalde del cantón Celica, la: "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 - 2027**." a fin de que sea sancionada y observada de conformidad con la Ley.

Firmado electrónicamente por:
AMANDA EMPERATRIZ
JIMBO CORDOVA
Validar únicamente con FirmaEC

Mgs. Amanda Jimbo Córdova
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CELICA. - Celica, 05 de enero de 2026, a las 15H00. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026-2027**" Cumple con los parámetros legales establecidos en la Constitución de la República y la Ley, SANCIONO para que entre en vigencia, a cuyo efecto se publicará en la Gaceta Oficial.

Firmado electrónicamente por:
JULIO GUSTAVO
BUSTAMANTE
JARAMILLO
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Julio Gustavo Bustamante Jaramillo
ALCALDE DEL CANTÓN CELICA

CERTIFICACIÓN: Suscrito por la Secretaria General y del Concejo Municipal del cantón Celica, CERTIFICO, que el señor Alcalde del cantón Celica, SANCIONÓ la: "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2026 -2027**" a los 5 días del mes de enero de 2026, a las 15H00. LO CERTIFICO. –

Firmado electrónicamente por:
AMANDA EMPERATRIZ
JIMBO CORDOVA
Validar únicamente con FirmaEC

Mgs. Amanda Jimbo Córdova
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL
DEL CANTÓN CELICA

"ORDENANZA DE APROBACION DEL PLANO DE ZONAS HOMOGENEAS Y DE VALOR DE LA TIERRRA RURAL, ASI COMO LA DETERMINACION Y LA RECAUDACION A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PUYANGO, QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2026-2027"

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango, en su cometido de planificar y ordenar sistemáticamente su territorio, tiene el mandato constitucional legal, de crear y administrar el catastro rural, así como cada bienio, actualizar la información catastral existente; cabe destacar que siendo el Catastro Rural, un instrumento de carácter técnico, su aplicación y generación recaudatoria debe contener criterios eminentemente técnicos que propicien un justo valor de las propiedades, y consecuentemente graven también un justo tributo de los abonados, de allí la relevancia de que dicho Catastro sea bien elaborado y aplicado.

Así el catastro Rural se convierte entonces, en un instrumento que registra la información que ayuda a las Municipalidades en su ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información situacional instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del territorio, contribuyendo en un rol fundamental de la gestión del territorio del cantón Puyango.

La Ordenanza de aprobación del plano de zonas homogéneas y valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puyango, que regirán en el bienio-2026-2027, y que en el presente orden legal se establecen, permitirán regular la administración catastral y la definición del valor de las propiedades desde el punto de vista técnico y jurídico, en el marco del cumplimiento de la disposición Constitucional; y, de las competencias exclusivas y normas establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

La actualización del catastro Rural, tal como lo conminan las normativas sobre la materia, establece dos actores claves para la elaboración y puesta en vigencia, por un lado, el Sujeto Activo que es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango y por otro los sujetos pasivos, que son los usuarios de dicho catastro, partes con obligaciones y derechos establecidos en la ley, y que se enuncian además en la presente Ordenanza para su cumplimiento.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO

MUNICIPAL DEL CANTON PUYANGO

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que, *el Art. 270 de* la Constitución Política del Estado establece que: *"Los gobiernos autónomos descentralizados generaran sus propios recursos financieros y participaran de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad"*

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

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

Que, el Art. 76 de la Constitución de la República, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados. [...] m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."*

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

dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías."

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

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

Que, el COOTAD en el Art. 139 establece: *"La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.*

El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial.";

Que el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria:

[...] c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.

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

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

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

Que, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Jefatura de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró los "Planos de Valoración del Suelo de

los Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

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

Que, el Art. 44 de la Norma técnica Nacional de Catastro, numeral 5, precisa: "*Si se toma como referencia transacciones de mercado de inmuebles o si se dispone de avalúos, realizados en años anteriores, se los deberá actualizar con el índice de precios al consumidor (IPC), desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace la valoración, considerando el periodo máximo para la actualización de hasta 24 meses previos."*

Que, el Art. 45 de la Norma técnica Nacional de Catastro, literal b, precisa: "*Para cada tipología constructiva predominante por sistema constructivo en la localidad se elaborará un presupuesto de construcción estándar en base del análisis de precios unitarios actualizados o se actualizarán los precios unitarios por tipologías a partir de los datos de mercado en la localidad o en su defecto promulgados por las agremiaciones o unidades técnicas especializadas en temas de construcción cercanas a la localidad. Adicionalmente, cuando se obtengan precios por tipologías constructivas con fecha anterior a la actualización catastral masiva y dentro de un periodo máximo de hasta 24 meses previos, el GADM actualizará los mismos tomando como referencia y de conformidad con la ley, el Índice de Precios de la Construcción (IPCO) geográficamente correspondiente, publicado periódicamente por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos (INEC) o el publicado por la Contraloría General del Estado (CGE)"*

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

EXPIDE:

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

CAPÍTULO I

CONCEPTOS GENERALES

Art. 1 .- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Puyango, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Puyango, determinadas de conformidad con la ley.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 4.- Objeto del Catastro. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos. - El Sistema de Catastro predial rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

CAPITULO II

DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 6.- Objeto del Impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del GAD Municipal del cantón Puyango.

Art. 7.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Puyango y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

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

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 8.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

Art. 9.- Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

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

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

a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.

b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.

c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.

2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.

3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.

4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.

5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.

6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.

7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural. - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

CAPITULO III

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACION

Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios. - Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares.

Art. 13.- Del avalúo de los predios. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

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

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

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

$$A_m = \sum ((S_1 \, x \, P_1) + (S_2 \, x \, P_2) + \cdots + (S_n \, x \, P_n)$$

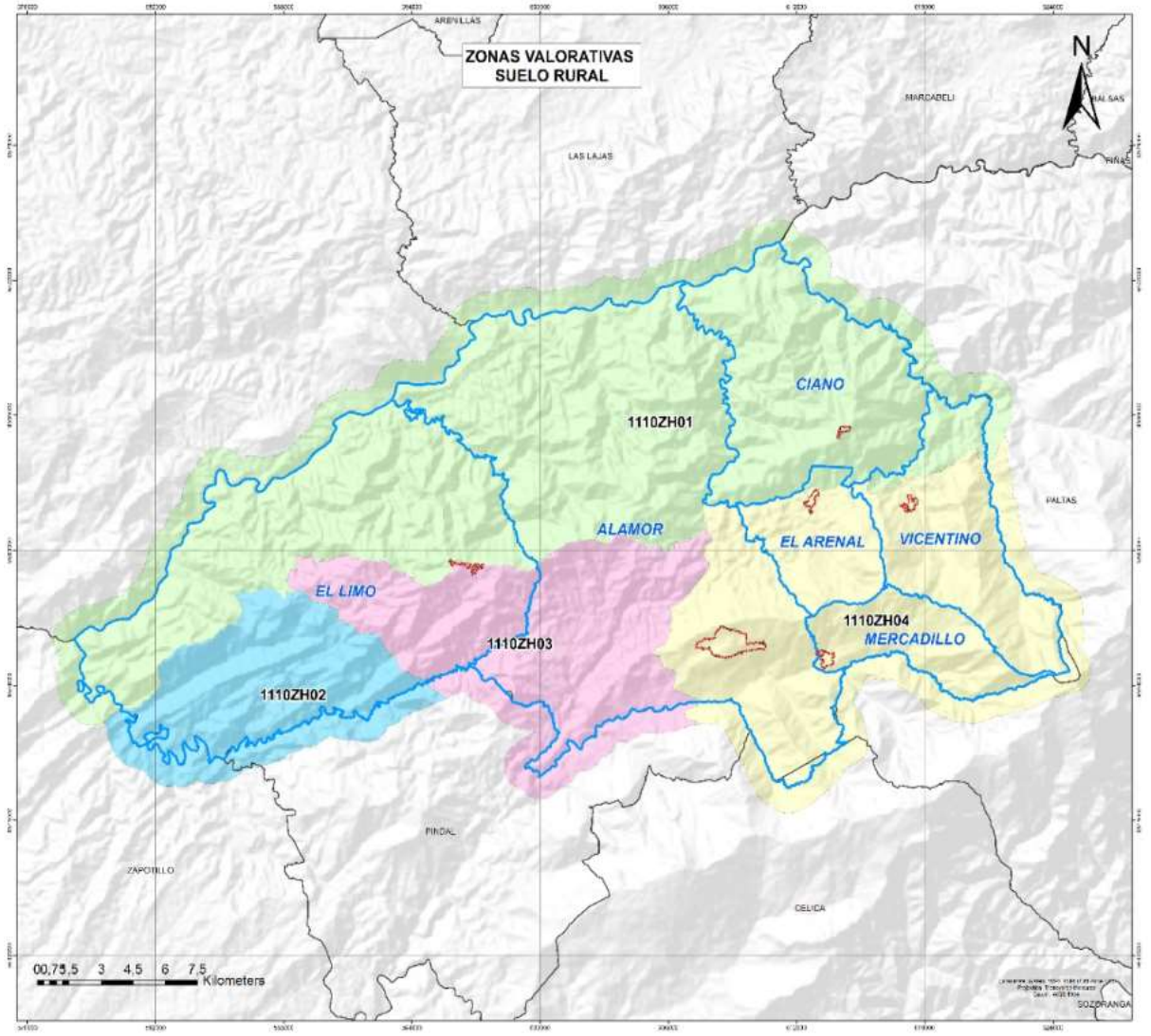
Donde:

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

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

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

Ilustración 1: Mapa de las Zonas Agroeconómicas Homogéneas Rurales



Matriz de Valor

Tabla 1: Matriz de Valor Rural del cantón Puyango

MATRIZ DE VALOR RURAL DEL CANTÓN PUYANGO								
AGREGACIÓN	1110ZH01		1110ZH02		1110ZH03		1110ZH04	
	TECNIFICADO USD/Ha	No Tecnificado USD/Ha	TECNIFICADO USD/Ha	No Tecnificado USD/Ha	TECNIFICADO USD/Ha	No Tecnificado USD/Ha	TECNIFICADO USD/Ha	No Tecnificado USD/Ha
OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	1753.71	1708.44	1841.40	1793.86	3623.94	3530.38	2762.70	2691.37
FRUTALES SEMIPERMANENTES	1449.81	1412.39	2174.12	2117.99	2868.40	2794.35	2778.31	2706.59
FORESTAL DIVERSOS USOS	482.87	470.41	1147.12	1117.51	1812.57	1765.78	724.31	705.61
ÁREA CONSTRUIDA	1753.71	1708.44	1841.40	1793.86	3623.94	3530.38	2762.70	2691.37
HUERTA	1899.05	1850.03	1993.95	1942.47	3213.13	3130.19	3019.75	2941.79
CAFÉ	3023.04	2854.08	2895.21	2733.39	3300.59	3116.11	3474.48	3280.29

OTRAS AREAS	1753.71	1708.44	1841.40	1793.86	3623.94	3530.38	2762.70	2691.37
CAÑA DE AZÚCAR	1852.98	1749.42	1945.11	1836.40	3520.55	3323.78	3109.41	2935.63
ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	482.87	470.41	845.63	823.79	1208.38	1177.18	724.31	705.61
VEGETACIÓN NATURAL	735.12	716.14	676.26	658.80	720.70	702.10	724.31	705.61
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	171720.00	162000.00	171720.00	162000.00	171720.00	162000.00	171720.00	162000.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	145962.00	137700.00	145962.00	137700.00	145962.00	137700.00	145962.00	137700.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	120204.00	113400.00	120204.00	113400.00	120204.00	113400.00	120204.00	113400.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	47700.00	45000.00	47700.00	45000.00	47700.00	45000.00	47700.00	45000.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	26500.00	25000.00	26500.00	25000.00	26500.00	25000.00	26500.00	25000.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	15900.00	15000.00	15900.00	15000.00	15900.00	15000.00	15900.00	15000.00
UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	10600.00	10000.00	10600.00	10000.00	10600.00	10000.00	10600.00	10000.00
FRUTALES PERMANENTES	1899.05	1850.03	1993.95	1942.47	3213.13	3130.19	3019.75	2941.79
CONÍFERAS MADERABLES	1208.38	1177.18	1811.37	1764.61	2415.56	2353.20	2762.70	2691.37
BANANO	1899.05	1850.03	1993.95	1942.47	3213.13	3130.19	3019.75	2941.79
CACAO	3023.04	2854.08	2895.21	2733.39	3233.48	3150.00	3474.48	3280.29
CICLO CORTO MAIZ	1681.39	1587.41	1765.46	1666.78	3300.59	3116.11	2648.76	2500.72
FORESTAL MADERABLE	1208.38	1177.18	1811.37	1764.61	2415.56	2353.20	2762.70	2691.37
PISCÍCOLA	720.70	702.10	720.70	702.10	1201.17	1170.16	720.70	702.10
OTROS CULTIVOS PERMANENTES	1674.43	1631.21	2084.03	2030.23	3040.17	2961.68	2898.43	2823.60
FORESTAL NO COMERCIALES	965.74	940.81	1087.06	1059.00	1208.38	1177.18	724.31	705.61
PASTOS	1681.39	1587.41	1765.46	1666.78	3300.59	3116.12	2648.76	2500.72
PASTOS NATURALES	876.86	854.22	920.10	896.34	1721.28	1676.84	1381.35	1345.69

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

Tabla 2: Categorías de Uso Alternativo al Agrario, áreas mínimas y máximas

CATEGORIA	AREA (m2) MINIMA	MAXIMA
UAA1	0	350
UAA2	350,01	700
UAA3	700,01	1000
UAA4	1000,01	3000
UAA5	3000,01	5000
UAA6	5000,01	7500
UAA7	7500,01	10000

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

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

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

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Tabla 3: Factores aplicados a subpredios según el riego

DESC_RIEGO	COEF_RIEGO
PERMANENTE	1.15
OCASIONAL	1.10
NO TIENE	0.92

Tabla 4: Factores aplicados a subpredios según la pendiente

CLAS_PEND	PORC_PEND	DESC_PEND	COEF_PEND
1	0 - 5	PLANA	1.1
2	5 - 10	SUAVE	1.07
3	10 - 20	MEDIA	0.92
4	20 - 35	FUERTE	0.82
5	35 - 45	MUY FUERTE	0.72
6	45 - 70	ESCARPADA	0.62
7	> 70	ABRUPTA	0.52

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

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

Donde:

FP = Factor de Pendiente del Predio

$A1 \cdots n$= Área de Intersección

$fp1 \cdots n$= Factor pendiente del área de intersección

At= Área Total

Factores aplicados a subpredios según la edad

Tabla 5: Factores aplicados a subpredios según la edad

DESC_EDAD	COEF_EDAD
EN DESARROLLO	0.92
PLENA PRODUCCIÓN	1.10
FIN DE PRODUCCIÓN	1.00

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

Tabla 6: Factor de accesibilidad

CLASS_ACCES	DESC_ACCES	COEF_ACCES
1	MUY ALTA	1.10
2	ALTA	1.05
3	MODERADA	1.00
4	REGULAR	0.95
5	BAJA	0.90
6	MUY BAJA	0.85

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial

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

Donde:

FA = Factor de Accesibilidad del Predio

$A1$ = Área de Intersección

fp = Factor Accesibilidad

At= Área Total

Factores aplicados a predios según la titularidad

Tabla 7: Factor Titularidad

DESC_EDAD	COEF_EDAD
CON TÍTULO	1.15
SIN TÍTULO	0.95
S/I	0.95

Factores aplicados a **predios según la diversificación**

Tabla 8: Factor Diversificación

DIVERSIFICACIÓN-FD		
CALIFICACIÓ N	*CANTÓN*	*APLICACIÓN DE FACTOR*
Mérito	1.2	Este factor se aplicará de acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del SINAT
Normal	1.0	
Demérito	0.8	

b) ***El valor de las edificaciones y método de reposición***

b.1. **Edificaciones terminadas**

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

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

Tabla 9: Precios de Materiales de Construcción

MATERIAL	UNIDAD	PRECIO	PRECIO SIN IVA
Arena Gruesa	m3	**$ 30.00**	26.09
Grava	m3	**$ 35.00**	30.43
Piedra	m3	**$ 35.00**	30.43
Arena fina	m3	**$ 30.00**	26.09
Lastre	m3	**$ 11.50**	10.00
Cemento	kg	**$ 0.17**	0.15
Aditivo plastocrete 161 HE	kg	**$ 1.50**	1.30
Aditivo plastocrete DM	kg	**$ 1.50**	1.30
MADERAS, METALES Y FIJACIONES			
Puntal	u	**$ 6.00**	5.22
Listón 4x5	u	**$ 3.50**	3.04
Tablas de encofrado	u	**$ 3.50**	3.04
Clavos 2"	KG	**$ 2.25**	1.96
Varilla de 12 mm	u	**$ 13.00**	11.30
Varilla de 10 mm	u	**$ 9.50**	8.26
Alambre de amarre	ROLLO	**$ 42.00**	36.52
Perfil G 80x40x15x2 NEGRO	u	**$ 21.50**	18.70
Perfil G 80x40x15x2 GALVANIZADO	u	**$ 24.75**	21.52
Canal de 100x50x2	u	**$ 25.00**	21.74
Suelda E 60/11	kg	**$ 4.00**	3.48
Malla Armex 6mm 10X10	U	**$ 48.00**	41.74
Tubo poste galvanizado 2"	u	**$ 22.00**	19.13
LADRILLOS, TUBERÍA DE CEMENTO, BLOQUES			
Ladrillo PANELÓN	u	**$ 0.38**	0.33
Bloque liviano para losa 15x20x40 cm, 13 lb	u	**$ 0.65**	0.57
Bloque liviano para pared 7x20x40 cm	u	**$ 0.48**	0.42
ladrillo alivianado hueco	u		
ARTEFACTOS DE BAÑO Y COCINA			
Inodoro cacique tanque bajo blanco porcelana	u	**$ 120.00**	104.35
LAVAMANOS EDESA BLANCO PEQUEÑO	u	**$ 65.00**	56.52
Urinario Blanco Edesa	u	**$ 55.00**	47.83
Fregadero de acero inoxidable 1 pozo	u	**$ 110.00**	95.65
Accesorios de baño	u	**$ 38.00**	33.04
Tubo de abasto de lavamanos	u	**$ 2.50**	2.17
Tubería abasto inodoro	u	**$ 2.50**	2.17
Duchas FV	u	**$ 15.00**	13.04
Fluxómetro para inodoro	u	**$ 120.00**	104.35
Llave temporizada para inodoro	u	**$ 115.00**	100.00
Aire acondicionado	u	**$ 445.00**	386.96
REVESTIMIENTO PAREDES Y PISOS			
Cerámica para pared	m2	**$ 14.00**	12.17
Cerámica para piso primera calidad fab. Nacional 30/30	m2	**$ 16.00**	13.91
Piso gres 30x30	m2	**$ 15.00**	13.04
Baldosa 30x30 fondo blanco grano gris	m2	**$ 10.00**	8.70
Porcelanato de 50x50 nacional	m2	**$ 18.00**	15.65
Porcelanato de 50x50 importado	m2	**$ 23.00**	20.00
Parquet	m2	**$ 21.00**	18.26
Granillo 25Kg	saco	**$ 7.00**	6.09
Fachaleta	m2	**$ 11.00**	9.57
CUBIERTAS Y TECHADOS			
Eternit 2,40 x 1,05	u	**$ 8.50**	7.39
Tirafondo	u	**$ 0.20**	0.17
Caballetes	u	**$ 6.00**	5.22
Panel duratecho 3x0.89m, 0.3 mm	u	**$ 16.00**	13.91
Panel duratecho 2,4x0.89m, 0.3 mm	u	**$ 12.50**	10.87
Panel duratecho tipo teja 3x1	u	**$ 19.50**	16.96
Zinc de 3x0,89	u	**$ 16.00**	13.91
Policarbonato 6 mm	m2	**$ 26.00**	22.61
Teja arcilla tapa canal	m2	**$ 0.75**	0.65

MATERIAL ELÉCTRICO			
Alambre # 10 TW AWG	m	**$ 1.00**	0.87
Alambre # 12 solido TW AWG	m	**$ 0.80**	0.70
Alambre # 14 sólido TW AWG	m	**$ 0.67**	0.58
Manguera de polietileno 1/2"	m	**$ 0.20**	0.17
Cajetín rectangular	u	**$ 1.50**	1.30
Tomacorriente doble	u	**$ 3.50**	3.04
Interruptor sencillo	u	**$ 2.50**	2.17
Luminaria 1 x 40 w	u	**$ 8.00**	6.96
Caja de BERAKER 4 A 8	u	**$ 30.00**	26.09
BRAKER 1 POLO 15-50 A	u	**$ 6.00**	5.22
Manguera negra 1/2"	rollo	**$ 0.20**	0.17
Manguera negra 3/4"	rollo	**$ 0.25**	0.22
Foco ahorrador 21 W	u	**$ 2.00**	1.74
Cajetín octogonal	u	**$ 1.75**	1.52
PINTURAS			
Permalatex color nuez	gln	**$ 18.00**	15.65
Pintura esmalte	gln	**$ 15.00**	13.04
Antocorrosivo negro	gln	**$ 15.00**	13.04
Diluyente	gln	**$ 7.00**	6.09
INSTALACIONES SANITARIAS			
Tubería desagüe E/C DESAGUE 160mm	u	**$ 15.00**	13.04
Tubería desagüe E/C DESAGUE 110mm	u	**$ 9.00**	7.83
Tubería PVC-S 75mm Desagüe	u	**$ 6.50**	5.65
Tubería PVC -S 50mm Desagüe	u	**$ 3.50**	3.04
Polipega	gln	**$ 40.00**	34.78
Pegatubo	lt	**$ 15.75**	13.70
Yee de 4 a 3	u	**$ 3.80**	3.30
Yee de 3 a 2	u	**$ 3.20**	2.78
Codo de 4 de 90°	u	**$ 4.20**	3.65
Codo de 4 de 45°	u	**$ 4.20**	3.65
Codo de 3 de 90°	u	**$ 4.20**	3.65
Codo de 3 de 45°	u	**$ 4.20**	3.65
Codo de 2 de 90°	u	**$ 3.50**	3.04
Codo de 2 de 45°	u	**$ 3.50**	3.04
Tee de 4"	u	**$ 4.50**	3.91
Tee de 3"	u	**$ 4.50**	3.91
Tee de 2"	u	**$ 4.00**	3.48
Tee de 4" con reducción a 3"	u	**$ 4.50**	3.91
Tee de 3" con reducción a 2"	u	**$ 4.50**	3.91
INSTALACIONES DE AGUA POTABLE			
Tubería P.V.C. 1/2 " plastigama agua fría	u	**$ 6.00**	5.22
Tubería C.P.V.C. 1/2 " plastigama agua caliente	u	**$ 8.50**	7.39
Tubería P.V.C. 3/4" plastigama agua fría	u	**$ 7.50**	6.52
codo 1/2"	u	**$ 0.50**	0.43
te 1/2"	u	**$ 0.50**	0.43
codo cachimba 1/2"	u	**$ 0.60**	0.52
Teflón	rollo	**$ 1.00**	0.87
Permatex	u	**$ 5.00**	4.35
Llave cortadora mariposa	u	**$ 12.00**	10.43
Grifo	u	**$ 6.00**	5.22
Llave de lavamanos	u	**$ 15.00**	13.04
Llave de fregadero	u	**$ 15.00**	13.04

Salarios de las Comisiones Sectoriales del Ministerio del Trabajo

Tabla 10: Precios de la Mano de Obra

CÓDIGO	NOMBRE	SALARIO POR HORA	CATEGORÍA
1	Peón	4.14	ESTRUCTURA OCUPACIONAL E2
2	Guardián	4.14	ESTRUCTURA OCUPACIONAL E2

3	Ayudante de albañil	4.14	ESTRUCTURA OCUPACIONAL E2
4	Ayudante de operador de equipo	4.14	ESTRUCTURA OCUPACIONAL E2
5	Ayudante de fierrero	4.14	ESTRUCTURA OCUPACIONAL E2
6	Ayudante de carpintero	4.14	ESTRUCTURA OCUPACIONAL E2
7	Ayudante de encofrador	4.14	ESTRUCTURA OCUPACIONAL E2
8	Ayudante de carpintero de ribera	4.14	ESTRUCTURA OCUPACIONAL E2
9	Ayudante de plomero	4.14	ESTRUCTURA OCUPACIONAL E2
10	Ayudante de electricista	4.14	ESTRUCTURA OCUPACIONAL E2
11	Ayudante de instalador de revestimiento en general	4.14	ESTRUCTURA OCUPACIONAL E2
12	Machetero	4.14	ESTRUCTURA OCUPACIONAL E2
13	Albañil	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
14	Operador de equipo liviano	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
15	Pintor	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
16	Fierrero	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
17	Carpintero	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
18	Encofrador	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
19	Carpintero de ribera	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
20	Plomero	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
21	Electricista	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
22	Instalador de revestimiento en general	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
23	Ayudante de perforador	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
24	Cadenero	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
25	Mampostero	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
26	Enlucidor	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
27	Hojalatero	4.19	ESTRUCTURA OCUPACIONAL D2
28	Maestro soldador especializado	4.65	ESTRUCTURA OCUPACIONAL C1
29	Maestro electricista especializado	4.65	ESTRUCTURA OCUPACIONAL C1
30	Maestro de obra	4.65	ESTRUCTURA OCUPACIONAL C1
31	Maestro plomero	4.26	ESTRUCTURA OCUPACIONAL C3
32	Perforador	4.42	ESTRUCTURA OCUPACIONAL C2
33	Perfilero	4.42	ESTRUCTURA OCUPACIONAL C2
34	Maestro electrónico especializado	4.65	ESTRUCTURA OCUPACIONAL C1
35	Inspector de obra	4.65	ESTRUCTURA OCUPACIONAL B3
36	Operador de planta de hormigón	4.42	ESTRUCTURA OCUPACIONAL C2
37	Maestro de estructura mayor con certificado o título	4.65	ESTRUCTURA OCUPACIONAL C1
38	Técnico construcciones civiles con certificado y/o título	4.42	ESTRUCTURA OCUPACIONAL C2
44	TOPOGRAFO 1: experiencia de hasta 5 años (Estr. Oc. C2)	4.42	ESTRUCTURA OCUPACIONAL C2
106	Ingeniero Eléctrico	4.67	ESTRUCTURA OCUPACIONAL B1
107	Residente de obra	4.67	ESTRUCTURA OCUPACIONAL B1
111	Técnico de obras civiles	4.42	ESTRUCTURA OCUPACIONAL C2

Rubros de equipo y maquinaria.

Tabla 11: Precios de los Equipos de Construcción

CÓDIGO	EQUIPO	POTENCIA	COSTO/H
0	Seguridad Industrial (2% MO)		0.00
1	Herramientas manuales (5 % MO)		0.00
2	Compresor	2 HP	4.00
3	Concretera	9 HP	5.00
4	Vibrador	5 HP	4.00
5	Retroexcavadora	75 HP	27.00
6	Compactador manual	5 HP	2.50
7	Equipo topográfico (estación total)		20.00
8	Volquete de 5 m3		17.50
9	Bomba de prueba hidrostática		3.90
10	Elevador		5.00
11	Encofrado metálico		0.00
12	Pulidora de piso		3.00
13	Soldadora eléctrica 300 a		6.00
16	Herramientas eléctricas		2.00
21	Taladro eléctrico		0.10
22	Teodolito		2.00

23	Compactador mecánico		4.00
24	Cortadora de hierro		1.02
25	Andamios		0.45
26	Dobladora		3.00
27	Cizalla		0.25
28	Suelda autógena		5.00
50	Bobcat		20.00
51	Amolador		0.75
58	Compactador mecánico_		6.00
69	Volqueta 12 m^3		30.00
70	Tanquero (camión cisterna)		25.00
71	Compresor aire y soplete		1.00
78	Equipo topográfico		5.50

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

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

Dónde:

Vr = Valor actualizado de la construcción

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

Pa = Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado ($USD/m2)

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

$$\text{Va} = Vr \times Sc$$

$$Vd = \text{Va} \times ft$$

$$ft = fd \times fe \times fu$$

Donde:

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

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

Sc = Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

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

ft = Factor total

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

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

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

Para la actualización de los costos directos de la construcción se aplica el coeficiente del IPC calculado para suelo.

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

Tabla 12: Factor de Acabados

ACABADO	FACTOR
NO TIENE	0.60
TRADICIONAL-BÁSICO	0.80
ECONÓMICO	0.90
BUENO	1.10
LUJO	1.25

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

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

Donde:

fd = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

Vt = Vida útil del material predominante de la estructura

Ch = Factor de estado de conservación de la estructura

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

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

Tabla 13: Factores de Estado de Conservación

CATEGORÍA	FACTOR	DESCRIPCIÓN
Bueno	1.00	Las condiciones físicas son buenas e indican un estado de conservación adecuado. No requiere reparación
Regular	0.80	Se puede observar señales de deterioro, se puede utilizar adecuadamente y requiere ser reparado o recuperado. Reparaciones medianas: cambio parcial de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, cambio de pisos, sanitarios, manchas importantes de humedad
Malo	0.60	Se observa un deterioro significativo y resulta difícil su utilización y recuperación: Reparaciones grandes: rehacer mampostería, cambio total de instalaciones hidráulicas, sanitarias o eléctricas, daños en la cubierta, deterioro de la estructura

Tabla 14: Vida útil del elemento principal Estructura

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

Tabla 15: Factores de Uso

CALIFICACIÓN	FACTOR POR USO
Sin uso	1.00
Bodega/almacenamiento	0,95
Garaje	0,975
Sala de máquinas o equipos	0,90
Salas de postcosecha	0,90
Administración	0,975
Industria	0,90
Artesanía, mecánica	0,95
Comercio o servicios privados	0,975
Turismo	0,975
Culto	0,975
Organización social	0,975
Educación	0,90
Cultura	0,975
Salud	0,95
Deportes y recreación	0,95
Vivienda particular	0,975
Vivienda colectiva	0,975
Indefinido/otro	0,95

Tabla de materiales predominantes de la estructura

Tabla 16: Materiales Predominantes de la Estructura

VALORES PARA ESTRUCTURA					
MATERIAL	ACABADO				
	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Acero	82.05	107.40	127.37	143.74	158.96
Aluminio	82.05	107.40	127.37	143.74	158.96
Hormigón Armado	100.03	130.93	155.28	175.23	193.79
Madera	17.91	23.44	27.80	31.37	34.69
Madera con tratamiento periódico	65.22	85.37	101.25	114.26	126.36
Otro	19.10	25.00	29.65	33.46	37.00
Paredes Soportantes	51.54	67.46	80.01	90.29	99.85

Tabla de materiales predominantes de la pared

Tabla 17: Materiales Predominantes de la Pared

	ACABADO				
VALORES PARA PARED					
MATERIAL	ACABADO				
	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Adobe o Tapia	25.58	33.48	39.71	44.82	49.56
Aluminio o Vidrio	160.55	210.15	249.24	281.26	311.04
Bahareque – Caña Revestida	16.40	21.47	25.47	28.74	31.78
Caña	16.40	21.47	25.47	28.74	31.78
Hormigón	39.86	52.17	61.87	69.82	77.22
Ladrillo o Bloque	25.58	33.48	39.71	44.82	49.56
Madera	16.42	21.49	25.49	28.77	31.81
Metal	35.57	46.55	55.21	62.31	68.90
No Tiene	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otro	0.00	6.00	7.12	8.03	8.88
Piedra	55.03	72.04	85.44	96.42	106.62
Plástico o Lona	7.11	9.31	11.04	12.46	13.78

Tabla de materiales predominantes de la cubierta

Tabla 18: Materiales Predominantes de la Cubierta

VALORES PARA CUBIERTA					
MATERIAL	ACABADO				
	NO TIENE	BÁSICO	ECONÓMICO	BUENO	LUJO
Asbesto - cemento (Eternit. Ardex. Duratecho)	17.97	23.52	27.89	31.47	34.81
(Loza de) Hormigón	76.55	100.20	118.83	134.10	148.30
No Tiene	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Otro	6.88	9.00	10.67	12.05	13.32
Otros Metales	95.50	125.00	148.25	167.30	185.01
Palma. Paja	17.73	23.21	27.52	31.06	34.35
Plástico. policarbonato y similares	14.19	18.57	22.02	24.85	27.48
Teja	25.06	32.81	38.91	43.91	48.56
Zinc	14.61	19.13	22.69	25.60	28.31

Tabla 19: Tabla de Construcciones Agroindustriales

Valores en $ x m2 Construcciones agroindustriales/materiales	Hormigón	Ladrillo o Bloque	Madera	Metal	Adobe tapia	Bahareque Caña revestida	Caña	Otro	Metal T1	Metal T2	Madera T1	Madera T2
Establo ganado	56.12	56.12	48.10	55.63	32.79	25.16	16.44					
Establo medio o menor	56.12	56.12	48.10	55.63	32.79	25.16	16.44					
Sala de ordeño	56.12	56.12	48.10	55.63	32.79	25.16	16.44					
Galpón avícola	56.12	56.12	48.10	55.63	32.79	25.16	16.44					
Piscinas (camarón/piscícola)	11.27											
Estanque o reservorio	20.72							20.72				
Invernaderos								6.30	7.86	5.67	4.74	3.62
Tendales	30.37											

CAPITULO IV

VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO

Art. 14.- Banda impositiva. - Al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil por mil (0,25 x 1000), ni superior al tres por mil (3x1000), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Art. 15.- Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

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

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural. - La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará multiplicando el valor del avaluó total (base imponible) de la propiedad por el valor porcentual de la banda impositiva (x 1000) de acuerdo al rango en donde se sitúa el valor de la propiedad aplicando la siguiente tabla.

Tabla 20: Rangos para La Tarifa del impuesto

RANGO AVALUOS		CATEGORIA	BANDA IMP.
INFERIOR	SUPERIOR		
$ -	$ 7230,00	1	0,000
$ 7230,01	$ 15.750,00	2	0,12
$ 15.750,01	$ 31.500,00	3	0,13
$ 31.500,01	$ 52.500,00	4	0,14
$ 52.500,01	$ 105.000,00	5	0,15

$ 105.000,01	$ 157.500,00	6	0,16
$ 157.500,01	$ 210.000,00	7	0,17
$ 210.000,01	$ 262.500,00	8	0,18
$ 262.500,01	999999999	9	0,20

CAPITULO V
TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 19.- Tributo adicional al impuesto predial rural. - Al mismo tiempo con el impuesto predial rural se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) Tasa por servicios administrativos. - El valor de esta tasa anual es de $ 2.00 USD por cada unidad predial*;*

b) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos. - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

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

CAPITULO VI
EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 20.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieren en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar

servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,

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

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

Art. 21.- Deducciones. - Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaría, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,

b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

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

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

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

Art. 22.- Exenciones temporales. - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;

b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,

c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

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

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

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

Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

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

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

CAPITULO VII
EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 24.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

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

b) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

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

d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

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

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

- Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; (Art. 520 COOTAD).

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

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

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

Tabla 21: Porcentaje de Beneficio por Discapacidad

Grado de Discapacidad	% de Aplicación del Beneficio	% reducción del pago
Del 30% al 49%	60	30
Del 50% al 74%	70	35
Del 75% al 84%	80	40
Del 85% al 100%	100%	50

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

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

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

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

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

2.1.- Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, sicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

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

diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

2.3.- PREDIO CONSTITUYENTE COMO ACMUS.- En caso que, el predio rural sea parte constituyente de una Área de Conservación, Manejo y Uso Sostenible (ACMUS), creadas en el marco de lo que dicta la "***Ordenanza para la protección y restauración de fuentes de agua, ecosistemas frágiles, biodiversidad y servicios ambientales del cantón Puyango a través de la creación y gestión de áreas de conservación municipal y uso sostenible (ACMUS);*** *con la debida justificación técnica, se exonerara una parte proporcional, o todo el valor del impuesto predial, de inmuebles que cumplen con una función ambiental relevante; y, en atención a lo que dicta al respecto el Articulo 46 y 49, de la ordenanza citada.*

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 25.- Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

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

Art. 26.- Potestad resolutoria. - Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del GAD Municipal, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

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

Art. 27.- Diligencias probatorias. - De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del GAD Municipal dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

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

Art. 28.- Obligación de resolver. - La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

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

Art. 29.- Plazo para resolución. - El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

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

CAPITULO IX

RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 30.- Reclamo. - Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 31.- Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

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

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

Art. 32.- Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 33- Resolución. - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del

reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPITULO X

DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

Art. 34.- De la sustanciación. - En la sustanciación de los recursos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

Art. 35.- Objeto y clases.- Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o anulabilidad previstos en el Código Tributario.

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

Art. 36.- Recurso de reposición. - Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal.

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

Art. 37.- Plazos para el recurso de reposición. - El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

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

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

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

Art. 38.- Recurso de apelación. - Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del GAD Municipal. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

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

Art. 39.- Plazos para apelación. - El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

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

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

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

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

Art. 40.- Recurso de Revisión. - Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del GAD Municipal, en los siguientes casos:

a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;

b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate;

c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada:

d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,

e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o

empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada

Art. 41.- Improcedencia de la revisión. - No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;

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

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

Art. 42.- Revisión de oficio. - Cuando el ejecutivo del GAD Municipal llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica, dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

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

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

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

CAPITULO XI

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 43.- Emisión de títulos de crédito. - El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Municipal, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.

2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constarán la razón social, el número del registro único de contribuyentes

3. La dirección del predio.

4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.

5. Número del título de crédito.

6. Lugar y fecha de emisión.

7. Valor de cada predio actualizado

8. Valor de las deducciones de cada predio.

9. Valor imponible de cada predio.

10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.

11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.

12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.

13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

Art.44. - Custodia de los títulos de crédito. - Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango, para su custodia y recaudación pertinente.

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

Art. 45.- Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal les notifique esta obligación.

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

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

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

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

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

Art. 46.- Pago del Impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

Art. 47.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. - Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

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

Art. 48.- Interés de Mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

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

Art. 49.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 157 del Código Tributario.

Art. 50.- 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.

DISPOSICION DEROGATORIA

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

Queda derogada **la "ORDENANZA DE APROBACION DEL PLANO DE ZONAS HOMOGENEAS Y DE VALOR DE LA TIERRRA RURAL, ASI COMO LA DETERMINACION Y LA RECAUDACION A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON PUYANGO, QUE REGIRAN PARA EL BIENIO 2024-2025"**

DISPOSICIONES GENERALES. -

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

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

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

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

Es dada y firmado en la Sala de Sesiones del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Puyango. - Alamor, 12 de enero de 2026.

Firmado electrónicamente por:
JOSE IGNACIO VIVAR JARA
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. José Ignacio Vivar Jara
ALCALDE DEL CANTON PUYANGO.

Firmado electrónicamente por:
NORA ELIZABETH VELASQUEZ GUERRERO
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Nora Velásquez Guerrero
SECERETARIA GENERAL DEL GADM

SECRETARIA DE CONCEJO MUNICIPAL DEL GADM DE PUYANGO: - En la ciudad de Alamor, a los trece días del mes de enero de 2025, a las 11H30 VISTOS: de conformidad con lo que dispone el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al ejecutivo tres ejemplares de igual contenido de la ordenanza. -

Firmado electrónicamente por:
NORA ELIZABETH VELASQUEZ GUERRERO
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Nora Velásquez G
SECRETARIA GENERAL DEL GADM PUYANGO.

EJECUTESE:

ALCALDIA DEL CANTON PUYANGO: - Alamor, trece de enero 2026, a las 09H00 am VISTOS: - De conformidad con lo dispuesto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y dando cumplimiento con las disposiciones legales, SANCIONO **la "ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUYANGO, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2026–2027"** para que entre en vigencia a partir de su aprobación en el seno del concejo Municipal de Puyango y respectiva publicación en el Registro Oficial.

Firmado electrónicamente por:
JOSE IGNACIO VIVAR JARA
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. José Ignacio Vivar Jara

ALCALDE DEL CANTON PUYANGO.

CERTIFICO: - Que proveyó y firmo la ordenanza que antecede el Ab. José Ignacio Vivar Jara, alcalde del Cantón Puyango, a los catorce días del mes de enero de 2026, a las 09H20.

Firmado electrónicamente por:
NORA ELIZABETH VELASQUEZ GUERRERO
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Nora Velásquez G
SECRETARIA GENERAL DEL GADM PUYANGO.



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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

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

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