EDICIÓN ESPECIAL

REGISTRO OFICIAL®
ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO

ORDENANZA No. 011-GADMIPA-2026

QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027

Año I - Nº 1013 - 61 páginas
Quito, lunes 26 de enero de 2026

ORDENANZA N° 011- GADMIPA – 2026

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

El artículo 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así,

los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

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

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

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

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

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

El artículo 496 del COOTAD dispone que *las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a*

los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el **bienio 2026-2027**.

Considerando:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, 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: *(…) l) 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 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 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 *ibidem,* 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 *ibidem* 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 *ibidem*, *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 Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL PARA EL BIENIO 2026-2027 EN EL CANTÓN ARAJUNO.

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

El impuesto a la propiedad urbana y rural 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 y rurales del Cantón determinadas de conformidad con el correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, la Ley y la legislación cantonal.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales, sus cabeceras urbanas, y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Arajuno,** que fue publicada en el **Registro Oficial Nro. 996 el 25 de julio de 1996**

Artículo 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales dichos gobiernos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

a) bienes del dominio público; y,

b) bienes del dominio privado, que se subdividen en:

   i. bienes de uso público, y
   ii. bienes afectados al servicio público.

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos

bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del gobierno autónomo descentralizado municipal prevalecerá cuando exista conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción que corresponda a la Municipalidad.

Artículo 4.- DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

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

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

Artículo 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el artículo 321 de la Constitución y el artículo 599 del Código Civil, la propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental. 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 o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil

Habrá de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la 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 sea reconocida y adjudicada su propiedad.

La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el posesionario.

Artículo 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del Cantón. Estos procesos son de dos (2) tipos:

1. LA CODIFICACIÓN CATASTRAL, que consiste en la clave catastral o código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral, por la entidad encargada de administrar el catastro del cantón.

La clave catastral es única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad 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 y RURAL.

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 catastral 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 parroquia urbana o varias parroquias urbanas, 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 doce (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

2. EL LEVANTAMIENTO PREDIAL, que se realiza con el registro del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta 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:

1. Identificación del predio
2. Tenencia del predio
3. Descripción física del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso de suelo del predio
6. 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 el levantamiento y la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Artículo 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el artículo 265 la Constitución, concordante con el artículo 142 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.

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 del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien.

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.

Artículo 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**: precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de predios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del predio;

b) **El valor de las edificaciones:** precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición; y,

c) **El valor de reposición:** 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.

Artículo 11.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las personas propietarias, de conformidad a los artículos 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.

Artículo 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del cantón Arajuno.

Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades, aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 23 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales de la jurisdicción territorial del Cantón.

Artículo 14.- RECLAMOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los artículos 115 al 123 de dicha norma.

Todo procedimiento iniciado por una reclamación, será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del

administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.

La administración tributaria cantonal ordenará, en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los artículos 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales.

Toda deducción, rebaja o exención se hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del trabajador en general (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, de conformidad con la definición que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda.

Ingresado como parámetro el valor de tal remuneración al sistema, y si, a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del SBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas, exenciones y exoneraciones 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 ser presentadas hasta el 30 de noviembre.

Artículo 16.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación de la contribución predial 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 artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, 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, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo (sic),* y en tal virtud, la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Artículo 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, 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 personalmente al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 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.

Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE 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, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

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

1) A Intereses;
2) Al Tributo; y,
3) A Multas y Costas.

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

Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales, quienes 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.

Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 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 y que formen parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, según el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

Para el efecto se ha considerar *suelo urbano* al ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados, total o parcialmente, de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, según las escalas e inclusión de los núcleos urbanos en suelo rural, pudiendo ser de varias clases de suelo urbano: consolidado, no consolidado y de protección, según los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos establecidos en la LOOTUGS.

Artículo 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.

Artículo 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:

1) Identificación predial
2) Tenencia
3) Descripción del terreno
4) Infraestructura y servicios
5) Uso y calidad del suelo
6) Descripción de las edificaciones

Artículo 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos de conformidad con los artículos 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

a) Impuesto a los predios urbanos;
b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
c) Impuestos a inmuebles no edificados zonas de promoción inmediata, y;
d) Contribución predial adicional al Cuerpo de Bomberos (artículo 33, Ley de Incendios).

Artículo 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

1) **Valor del predio. -** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el artículo 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 territorial 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. El universo de estudio;
b. La infraestructura básica;
c. La infraestructura complementaria; y,
d. Los 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 y que constituyen los correspondientes sectores homogéneos urbanos del cantón.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON ARAJUNO

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				infraest. Complem.		Serv. Muni		TOTAL	NUMERO PREDIOS
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERT.	94.68	95.74	93.61	98.22	89.36	91.49	91.49	91.49	93.26	93
	DEFICIT	5.32	4.26	6.39	1.78	10.64	8.51	8.51	8.51	6.74	
SH 2	COBERT.	95.04	95.04	95.04	95.12	84.30	12.40	43.80	95.04	76.97	121
	DEFICIT	4.96	4.96	4.96	4.88	15.70	87.60	56.20	4.96	23.03	
SH 3	COBERT.	96.30	98.15	98.15	94.18	61.1	81.48	90.74	98.15	89.78	57
	DEFICIT	3.70	1.85	1.85	5.82	38.89	18.52	9.26	1.85	10.22	
SH 4	COBERT.	88.58	91.73	86.61	91.16	67.72	2.76	3.94	96.85	66.17	221
	DEFICIT	11.4	8.27	13.39	8.84	32.28	97.24	96.06	3.15	33.83	
SH 5	COBERT.	61.76	100.00	97.06	91.03	25.00	-	20.59	97.06	61.56	65
	DEFICIT	38.24	-	2.94	8.97	75.00	100.00	79.41	2.94	38.44	
SH 6	COBERT.	3.10	100.00	96.12	91.87	17.83	-	12.40	99.22	52.57	130
	DEFICIT	96.90	-	3.88	8.13	82.17	100.00	87.60	0.78	47.43	
SH 7	COBERT.	2.04	64.08	45.71	91.12	0.41	1.22	5.31	65.71	34.45	248
	DEFICIT	97.96	35.92	54.29	8.88	99.59	98.78	94.69	34.29	65.55	
SH 8	COBERT.	-	41.89	44.86	77.28	-	-	-	47.30	26.42	372
	DEFICIT	100.00	58.11	55.14	22.72	100.00	100.00	100.00	52.70	73.58	
SH 9	COBERT.	100.00	5.80	1.45	51.87	-	-	-	-	7.39	75
	DEFICIT	-	94.20	98.55	48.13	100.00	100.00	100.00	100.00	92.61	
CIUDAD	COBERT.	49.06	76.94	73.18	86.87	38.41	21.04	29.81	76.76	56.51	1,382
	DEFICIT	50.94	23.06	26.82	13.13	61.59	78.96	70.19	23.24	43.49	

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, expresado en el siguiente cuadro**

VALOR DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS POR SERVICIOS AÑO 2026-2027 ÁREA URBANA DEL CANTÓN ARAJUNO

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO BASE ($)	PREDIOS	PORCENTAJE (%)
01	25.00	93	7%
02	18.00	121	9%
03	15.00	57	4%
04	12.00	221	16%

05	10.00	65	5%
06	8.00	130	9%
07	6.50	248	18%
08	5.00	372	27%
09	3.00	75	5%
TOTAL		**1382**	**100%**

VALOR M² DE TERRENO AÑO 2026 -2027
AREA URBANA DEL CANTÓN ARAJUNO

CODIGO NACIONAL	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO DESDE	PREDIO HASTA	VALOR
160450	01	01	01	001	023	18.0000
160450	01	01	02	001	001	18.0000
160450	01	01	02	002	003	15.0000
160450	01	01	02	004	006	12.0000
160450	01	01	02	007	008	18.0000
160450	01	01	02	009	010	12.0000
160450	01	01	02	011	011	18.0000
160450	01	01	02	012	015	12.0000
160450	01	01	03	001	002	15.0000
160450	01	01	04	001	001	15.0000
160450	01	01	04	002	003	12.0000
160450	01	01	05	001	003	12.0000
160450	01	01	05	004	004	15.0000
160450	01	01	05	005	018	12.0000
160450	01	01	06	001	001	18.0000
160450	01	01	06	002	007	12.0000
160450	01	01	06	008	008	18.0000
160450	01	01	06	009	014	12.0000
160450	01	01	07	001	009	18.0000
160450	01	01	08	001	004	18.0000
160450	01	01	08	005	008	10.0000
160450	01	01	08	009	009	18.0000
160450	01	01	08	010	012	10.0000
160450	01	01	09	001	001	10.0000
160450	01	01	09	002	003	18.0000
160450	01	01	09	004	007	10.0000
160450	01	01	10	001	018	18.0000
160450	01	01	11	001	001	18.0000
160450	01	01	11	002	007	12.0000
160450	01	01	11	008	008	18.0000
160450	01	01	11	009	013	12.0000

160450	01	01	12	001	013	12.0000
160450	01	01	13	001	003	12.0000
160450	01	01	13	004	004	15.0000
160450	01	01	13	005	015	12.0000
160450	01	01	14	001	001	15.0000
160450	01	01	15	001	001	15.0000
160450	01	01	15	002	002	25.0000
160450	01	01	16	001	001	25.0000
160450	01	01	17	001	004	12.0000
160450	01	01	17	005	008	25.0000
160450	01	01	17	009	009	12.0000
160450	01	01	18	001	004	12.0000
160450	01	01	18	005	006	25.0000
160450	01	01	18	007	012	12.0000
160450	01	01	18	014	014	25.0000
160450	01	01	19	001	001	25.0000
160450	01	01	20	001	001	25.0000
160450	01	01	21	001	001	25.0000
160450	01	01	22	001	002	10.0000
160450	01	01	22	010	010	25.0000
160450	01	01	23	001	002	10.0000
160450	01	01	23	003	005	25.0000
160450	01	01	24	001	003	15.0000
160450	01	01	24	004	008	25.0000
160450	01	01	24	009	009	15.0000
160450	01	01	25	001	013	25.0000
160450	01	01	26	001	020	25.0000
160450	01	01	27	001	016	25.0000
160450	01	01	28	001	020	25.0000
160450	01	01	29	001	014	25.0000
160450	01	01	30	001	001	25.0000
160450	01	01	30	002	007	15.0000
160450	01	01	30	008	010	25.0000
160450	01	01	30	011	015	15.0000
160450	01	01	30	016	016	25.0000
160450	01	01	31	001	013	15.0000
160450	01	01	32	001	001	18.0000
160450	01	02	01	001	001	25.0000
160450	01	03	01	001	002	6.5000
160450	01	03	01	003	008	12.0000
160450	01	03	01	009	009	6.5000
160450	01	03	02	001	005	6.5000
160450	01	03	02	006	009	12.0000

160450	01	03	03	001	004	6.5000
160450	01	03	03	005	008	12.0000
160450	01	03	04	001	001	6.5000
160450	01	03	04	002	004	12.0000
160450	01	03	07	001	001	6.5000
160450	01	03	10	002	002	6.5000
160450	01	03	12	001	002	6.5000
160450	01	03	13	001	002	6.5000
160450	01	04	01	001	001	18.0000
160450	01	04	01	002	005	12.0000
160450	01	04	02	001	005	18.0000
160450	01	04	02	006	010	12.0000
160450	01	04	03	001	005	18.0000
160450	01	04	03	006	010	12.0000
160450	01	04	04	001	004	18.0000
160450	01	04	04	005	011	12.0000
160450	01	04	05	001	006	18.0000
160450	01	04	05	007	012	12.0000
160450	01	04	06	001	006	18.0000
160450	01	04	06	007	012	12.0000
160450	01	04	07	001	005	18.0000
160450	01	04	07	006	012	12.0000
160450	01	04	08	001	006	18.0000
160450	01	04	08	007	014	12.0000
160450	01	04	09	001	006	18.0000
160450	01	04	09	007	014	12.0000
160450	01	04	10	001	005	18.0000
160450	01	04	10	006	010	12.0000
160450	01	04	11	001	005	18.0000
160450	01	04	11	006	010	12.0000
160450	01	04	12	001	005	12.0000
160450	01	04	12	006	010	5.0000
160450	01	04	13	001	005	12.0000
160450	01	04	13	006	006	5.0000
160450	01	04	13	007	010	6.5000
160450	01	04	13	011	011	12.0000
160450	01	04	14	001	006	12.0000
160450	01	04	14	007	015	6.5000
160450	01	04	15	001	006	12.0000
160450	01	04	15	007	014	6.5000
160450	01	04	16	001	005	12.0000
160450	01	04	16	006	012	6.5000
160450	01	04	17	001	006	12.0000

160450	01	04	17	007	012	6.5000
160450	01	04	18	001	006	12.0000
160450	01	04	18	007	012	6.5000
160450	01	04	19	001	005	12.0000
160450	01	04	19	006	010	6.5000
160450	01	04	20	001	005	12.0000
160450	01	04	20	006	010	6.5000
160450	01	04	21	001	005	12.0000
160450	01	04	21	006	010	6.5000
160450	01	04	22	001	005	12.0000
160450	01	04	22	006	010	6.5000
160450	01	04	23	001	001	6.5000
160450	01	04	24	001	001	6.5000
160450	01	04	25	001	001	6.5000
160450	01	04	26	001	001	6.5000
160450	01	04	27	001	001	6.5000
160450	01	04	28	001	001	6.5000
160450	01	04	29	001	001	6.5000
160450	01	04	30	001	002	6.5000
160450	01	04	31	001	001	6.5000
160450	01	04	32	001	001	6.5000
160450	01	04	33	001	001	5.0000
160450	01	04	34	001	001	5.0000
160450	01	04	35	001	005	12.0000
160450	01	04	35	006	012	5.0000
160450	01	04	36	001	004	18.0000
160450	01	04	36	005	008	12.0000
160450	01	05	01	001	001	12.0000
160450	01	05	02	001	001	5.0000
160450	01	05	03	001	009	5.0000
160450	01	05	04	001	010	5.0000
160450	01	05	05	001	001	8.0000
160450	01	05	05	002	009	5.0000
160450	01	05	05	010	010	8.0000
160450	01	05	06	001	002	12.0000
160450	01	05	07	001	001	8.0000
160450	01	05	07	002	006	6.5000
160450	01	05	07	007	011	12.0000
160450	01	05	08	001	001	12.0000
160450	01	05	08	002	006	6.5000
160450	01	05	08	007	010	12.0000
160450	01	05	09	001	004	8.0000
160450	01	05	09	005	011	6.5000

160450	01	05	10	001	001	8.0000
160450	01	05	10	002	009	5.0000
160450	01	05	10	010	010	8.0000
160450	01	05	11	001	010	5.0000
160450	01	05	12	001	010	5.0000
160450	01	05	13	001	007	5.0000
160450	01	05	14	001	001	5.0000
160450	01	05	15	001	010	5.0000
160450	01	05	16	001	010	5.0000
160450	01	05	17	001	010	5.0000
160450	01	05	18	001	001	8.0000
160450	01	05	18	002	009	5.0000
160450	01	05	18	010	010	8.0000
160450	01	05	19	001	006	6.5000
160450	01	05	19	007	008	8.0000
160450	01	05	19	009	014	6.5000
160450	01	05	20	001	002	12.0000
160450	01	05	21	001	001	12.0000
160450	01	05	21	002	006	10.0000
160450	01	05	21	007	011	15.0000
160450	01	05	21	012	013	12.0000
160450	01	05	21	014	014	15.0000
160450	01	05	22	001	005	10.0000
160450	01	05	22	006	010	15.0000
160450	01	05	23	001	004	10.0000
160450	01	05	24	001	001	10.0000
160450	01	05	25	001	006	6.5000
160450	01	05	25	007	008	8.0000
160450	01	05	25	009	014	6.5000
160450	01	05	26	001	001	8.0000
160450	01	05	26	002	009	5.0000
160450	01	05	26	010	010	8.0000
160450	01	05	27	001	010	5.0000
160450	01	05	28	001	001	5.0000
160450	01	05	29	001	009	5.0000
160450	01	05	30	001	004	5.0000
160450	01	05	31	001	010	5.0000
160450	01	05	32	001	010	5.0000
160450	01	05	33	001	001	5.0000
160450	01	05	34	001	001	8.0000
160450	01	05	34	002	009	5.0000
160450	01	05	34	010	010	8.0000
160450	01	05	35	001	006	6.5000

160450	01	05	35	007	008	8.0000
160450	01	05	35	009	014	6.5000
160450	01	05	36	001	004	10.0000
160450	01	05	36	005	008	6.5000
160450	01	05	37	001	004	10.0000
160450	01	05	37	005	007	6.5000
160450	01	05	37	008	008	15.0000
160450	01	05	38	001	001	15.0000
160450	01	05	39	001	001	15.0000
160450	01	05	39	002	002	6.5000
160450	01	05	39	003	003	15.0000
160450	01	05	40	001	007	6.5000
160450	01	05	40	008	008	15.0000
160450	01	05	41	001	006	6.5000
160450	01	05	41	007	008	8.0000
160450	01	05	41	009	014	6.5000
160450	01	05	42	001	001	8.0000
160450	01	05	42	002	009	5.0000
160450	01	05	42	010	010	8.0000
160450	01	05	43	001	010	5.0000
160450	01	05	44	001	005	5.0000
160450	01	05	44	006	010	8.0000
160450	01	05	45	001	005	5.0000
160450	01	05	46	001	004	8.0000
160450	01	05	47	001	005	5.0000
160450	01	05	48	001	005	5.0000
160450	01	05	49	001	001	8.0000
160450	01	05	49	002	009	5.0000
160450	01	05	49	010	010	8.0000
160450	01	05	50	001	006	6.5000
160450	01	05	50	007	008	8.0000
160450	01	05	50	009	012	6.5000
160450	01	05	50	013	014	15.0000
160450	01	05	51	001	001	15.0000
160450	01	05	52	001	001	15.0000
160450	01	05	53	001	001	8.0000
160450	01	05	53	002	004	5.0000
160450	01	05	53	005	009	8.0000
160450	01	05	54	001	003	5.0000
160450	01	05	54	004	012	8.0000
160450	01	05	55	001	001	8.0000
160450	01	05	55	002	005	5.0000
160450	01	05	55	006	006	3.0000

160450	01	05	56	001	005	5.0000
160450	01	06	01	001	005	8.0000
160450	01	06	01	006	007	5.0000
160450	01	06	01	008	010	8.0000
160450	01	06	02	001	003	8.0000
160450	01	06	02	004	006	5.0000
160450	01	06	02	007	007	8.0000
160450	01	06	03	001	004	8.0000
160450	01	06	03	005	008	5.0000
160450	01	06	04	001	004	8.0000
160450	01	06	04	005	008	5.0000
160450	01	06	05	001	002	8.0000
160450	01	06	05	003	008	5.0000
160450	01	06	06	001	008	5.0000
160450	01	06	07	001	006	5.0000
160450	01	06	08	001	008	5.0000
160450	01	06	09	001	010	5.0000
160450	01	06	10	001	008	5.0000
160450	01	06	11	001	001	8.0000
160450	01	06	11	002	004	5.0000
160450	01	06	11	005	006	8.0000
160450	01	06	12	001	001	8.0000
160450	01	06	20	001	010	3.0000
160450	01	07	01	001	001	12.0000
160450	01	07	01	002	009	3.0000
160450	01	07	01	010	010	12.0000
160450	01	07	02	001	004	8.0000
160450	01	07	02	005	007	3.0000
160450	01	07	03	001	005	8.0000
160450	01	07	03	006	010	3.0000
160450	01	07	04	001	005	8.0000
160450	01	07	04	006	010	3.0000
160450	01	07	05	001	005	8.0000
160450	01	07	05	006	006	3.0000
160450	01	07	06	001	004	8.0000
160450	01	07	07	001	003	8.0000
160450	01	07	08	001	006	3.0000
160450	01	07	11	001	010	3.0000
160450	01	07	12	001	010	3.0000
160450	01	07	13	001	010	3.0000
160450	01	07	14	001	005	8.0000
160450	01	07	15	001	010	8.0000
160450	01	07	15	011	013	3.0000

160450	01	07	15	015	021	8.0000
160450	01	08	06	001	002	3.0000
160450	01	08	07	001	001	3.0000
160450	01	08	09	001	006	6.5000
160450	01	08	09	007	014	5.0000
160450	01	08	10	001	009	6.5000
160450	01	08	10	010	016	5.0000
160450	01	08	11	001	004	6.5000
160450	01	08	11	005	008	5.0000
160450	01	08	11	009	010	6.5000
160450	01	08	12	001	010	5.0000
160450	01	08	14	001	001	3.0000
160450	01	08	15	001	010	5.0000
160450	01	08	16	001	001	6.5000
160450	01	08	16	002	010	5.0000
160450	01	08	17	001	005	5.0000
160450	01	08	17	006	007	6.5000
160450	01	08	17	008	014	5.0000
160450	01	08	18	001	014	5.0000
160450	01	08	20	001	001	3.0000
160450	01	08	25	001	001	3.0000
160450	01	09	01	001	004	6.5000
160450	01	09	01	005	005	3.0000
160450	01	09	03	001	001	3.0000
160450	01	09	03	002	005	6.5000
160450	01	09	03	006	006	3.0000
160450	01	09	03	007	007	6.5000
160450	01	09	03	008	008	3.0000
160450	01	09	04	001	004	3.0000
160450	01	09	04	005	006	18.0000
160450	01	09	04	007	008	12.0000
160450	01	09	04	009	011	6.5000
160450	01	09	05	001	003	6.5000
160450	01	09	05	004	004	12.0000
160450	01	09	05	005	008	6.5000
160450	01	09	06	001	008	6.5000
160450	01	09	07	001	008	6.5000
160450	01	09	08	001	008	6.5000
160450	01	10	01	040	071	3.0000
160450	01	11	01	018	018	3.0000
160450	01	11	02	001	001	6.5000
160450	01	11	04	001	001	6.5000
160451	01	01	01	001	001	3.0000

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 FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCION DEL TERRENO

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1 - 0.93
TOPOGRAFÍA	1 - 0.93
LOCALIZACIÓN	1 - 0.95
FORMA	1- 0.94

a. Factor de Características del Suelo:

FACTOR CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	COEFICIENTE
Seco	1.0000
Inundable	0.9800
Cenagoso	0.9300
Húmedo	0.9500

b. Factor de Localización:

FACTOR LOCALIZACIÓN	COEFICIENTE
Esquinero	1.0000
Intermedio	0.9900
Interior	0.9500
En cabecera	1.0000
En pasaje	0.9700
Manzanero	1.0000

c. Factor de Topografía:

FACTOR TOPOGRAFÍA	COEFICIENTE
A nivel	1.0000
Bajo nivel	0.9300
Sobre nivel	0.9300
Accidentado	0.9800
Escarpado hacia arriba	0.9500
Escarpado hacia abajo	0.9500

d. Factor de Forma:

FACTOR FORMA	COEFICIENTE
Regular	1.0000
Irregular	0.9700
Muy irregular	0.9400

e. Factor Superficie:

FACTOR RANGO SUPERFICIE (M^2)	COEFICIENTE
1 - 50	1.0000
50 - 250	0.9900
250 - 500	0.9800
500 - 1000	0.9700
1000 - 2500	0.9600
2500 - 5000	0.9500
5000	0.9400

f. Factor de Material de las vías de acceso:

FACTOR VÍAS - MATERIAL	COEFICIENTE
Tierra	0.8800
Lastre	0.9200
Piedra	0.9500
Adoquín	1.0000
Asfalto	1.0000
Hormigón	1.0000
Desbanque	0.8500
Paladiza	0.8200

g. Factor de Indicadores de Servicios Básicos: Red Energía Eléctrica, Agua potable y Alcantarillado

FACTOR INDICADORES SERVICIOS BÁSICOS	COEFICIENTE
3 indicadores	1.0000
2 indicadores	0.9600
1 indicadores	0.9200
0 indicadores	0.8800

h. Factor de Indicadores de Otros Servicios: Aceras y Bordillos, Servicio Telefónico, Recolección de Basura, Aseo de calles y Alumbrado público.

i.

FACTOR Indicadores Otros	COEFICIENTE
5 Indicadores	1,0000
4 Indicadores	0,9860
3 Indicadores	0,9720
2 Indicadores	0,9580
1 Indicador	0,9440
0 Indicadores	0,9300

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.

El producto resultado de los factores parciales que esté registrado en la ficha predial dependiendo de cada indicador asignado, corresponderá al Factor de Afectación Total del suelo.

Para la valoración individual del suelo (Vi) se considera la siguiente fórmula:

$$Vi = S \times Vm^2 \times Fa$$

donde:

Vi = Valor individual del Terreno

S = Superficie del terreno en metros cuadrados

Vm^2 = Valor del metro cuadrado del terreno del sector homogéneo localizado en el mapa

Fa = Factor de afectación total

Fórmula para el cálculo del factor de afectación:

Fa = CoGeo X CoT X CoAcc

donde:
Fa = Factor de afectación
CoGeo = Coeficientes Geométricos
CoT = Coeficientes Topográficos
CoAcc = Coeficientes Accesibilidad de servicios

Fórmulas para el cálculo de coeficientes que influyen en el factor de afectación:

CoGeo = CoFF X CoSup X CoLoc X CoFor

donde:
CoGeo = Coeficientes Geométricos
CoFF = Coeficiente frente fondo
CoSup = Coeficiente Superficie
CoLoc = Coeficiente Localización en la Manzana
CoFor = Coeficiente Forma

CoT = CoOcu X CoSue X CoTop X CoUsoSue

donde:
CoT = Coeficientes Topográficos
CoOcu = Coeficiente Ocupación
CoSue = Coeficiente Suelo
CoTop = Coeficiente Topografía
CoUsoSue = Coeficiente Uso del Suelo

CoAcc = CoVia X CoSB X CoOS

donde:
CoAcc = Coeficientes Accesibilidad a servicios
CoVia = Coeficiente Vía
CoSB = Coeficiente Servicios Básicos
CoOS = Coeficiente Otros Servicios

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie

Valoración individual del terreno:

VI = S x Vsh x Fa
CoGeo= CoFF x CoSup x CoLoc x CoFor
CoT= CoOcu x CoSue x CoTop x CoUsos
CoAcc= CoVia x CoSb x CoSo

Fa = CoGeo x CoT x CoAcc

Donde:
Vi = Valor Individual del Terreno.
S = Superficie del Terreno.
Fa = Factor de Afectación.
Vsh = Valor de Sector Homogéneo.
Cogeo = Coeficientes Geométricos.
CoFF= Coeficiente Frente Fondo.
CoSup= Coeficiente de Superficie
CoLoc= Coeficiente de Localización.
CoFor= Coeficiente de Forma.
CoSup= Coeficiente de Superficie.
CoT = Coeficiente de Topografía.
CoOcu = Coeficiente de Ocupación.
CoSue= Coeficiente de Suelo.
CoTop = Coeficiente de Topografía.
CoUsos= Coeficiente de Uso de Suelo.
CoAcc = Coeficiente de Accesibilidad a servicios.
CoVia= Coeficiente de Accesibilidad a Vías.
CoSb = Coeficiente de Accesibilidad Servicios Básicos.
CoSo= Coeficiente de Accesibilidad a otros Servicios. (Complementarios y Municipales.)

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 constarán 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.*

CUADROS DE COEFICIENTES DE REPOSICIÓN

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
1		CARACTERÍSTICAS GENERALES	
10 1	**1**	**Estructura**	
10101	101	Aporticado	0.0000
10102	101	Soportante	0.0000
10103	101	Mixto	0.0000
10 2	**1**	**Edad de la construcción**	
10201	102	1-may	0.0000
10202	102	6-oct	0.0000
10203	102	nov-20	0.0000
10204	102	21-40	0.0000
10205	102	41-60	0.0000
10206	102	61-80	0.0000
10207	102	81	0.0000
10 3	**1**	**Estado de conservación**	
10301	103	Nuevo	0.0000
10302	103	Conservación normal	0.0000
10303	103	Necesita reparos simples	0.0000
10304	103	Necesita reparos importantes	0.0000
10305	103	Para demolición	0.0000
10 4	**1**	**Reparación**	
10401	104	0	1.0000
10 5	**1**	**Número de Pisos**	
10501	105	1 Piso	19.2240
10502	105	Más de 1 piso	19.7640

C ODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENT E
2		**ESTRUCTURA**	
20 1	**2**	**Columnas**	
2010	201	No Tiene	0.0000
2010	201	Hormigón Armado 201	3.0922
2010	Pilote s		1.413
2010	201	Hierro	2.4818
2010	201	Madera Común 201 Caña	1.315
2010	201	Madera Fi na	1.096
2011	201	Bloque	0.5300
201	201	Ladrillo	0.9919
2011	201	Piedra	0.9919
2011	201	Adobe	1.1364
2011	201	Tapial	0.9919
2011			0.9919
20 2	**2**	**Vigas y Cadenas** 202	
2020	No Tiene		0.0000
2020	202	Hormigón Armado 202	0.513
2020	Hierro		1.098
2020	202	Madera Común 202 Caña	0.3437
2020	202	Madera Fina	0.1602
2021			0.6170
20 3	**2**	**Entre Pisos**	
2030	203	No Tiene	0.0000
2030	203	Hormigón Armado 203	0.6653
2030	Hierro		0.6150
2030	203	Madera Común 203 Caña	0.178
2030	203	Madera Fi na	0.0760
2031	203	Madera y Ladrillo 203	0.4220
2036	Bóveda de Ladrillo 203		0.1450
2036	Bóveda de Piedra		0.142
2036			0.121
20 4	**2**	**Paredes**	
2040	204	No Tiene	0.0000
2040	204	Hormigón Armado 204	0.9314
2040	Madera Común 204 Caña		0.9998
2040	204	Madera Fi na	0.0000
2041	204	Bloque	1.093
2041	204	Ladrillo	1.1674
2041	204	Piedra	1.207
2041	204	Adobe	1.622
2041	204	Tapial	0.5043
2041	204	Bahareque	0.4955
2041	204	Fibro Cemento	0.3679
2043			0.701
20 5	**2**	**Escalera**	
2050	205	No Tiene	0.0000
2050	205	Hormigón Armado 205	0.0637
2050	Hormigón Ciclopeo 205 Hormigón		0.0851
2050	Simple 205 Hierro		0.0509
2050	205	Madera Común 205 Caña	0.0637
2050	205	Madera Fina	0.0255
2050	205	Ladrillo	0.0251
2051	205	Piedra	0.0890
2051			0.0382
2051			0.0891
20 6	**2**	**Cubierta**	
2060	206	No Tiene	0.0000
2060	206	Hormigón Armado 206	2.829
2060	Hierro		1.1339
2060	206	Estereoestructura 206	13.261
2060	Madera Común 206 Caña		0.3647
2060	206	Madera Fina	0.0221
2061			0.4111

CÓDIGO	CÓDIGO PADRE	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	CÓDIGO	CÓDIGO PADRE	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
3						ACABADOS	
301	3	Rev. Pisos		305	3	Tumbados	
3010	301	No Tiene	0.0000	30501	305	No Tiene	0.0000
30108	301	Madera Común	0.215	30508	305	Madera Común	0.5060
30109	301	Caña	0.0755	30509	305	Caña	0.161
3011	301	Madera Fina	1.423	3051	305	Madera Fina	0.6072
3011	301	Arena-Cemento	0.4009	30517	305	Arena-Cemento	0.4048
3011	301	Tierra	0.0000	30518	305	Tierra	0.3036
3011	301	Mármol	2.5055	30530	305	Grafiado	0.3998
3012	301	Marmetón	0.9020	3053	305	Champeado	0.6072
3012	301	Marmolina	1.337	30534	305	Fibro Cemento	0.6630
3012	301	Baldosa Cemento	0.8018	30535	305	Fibra Sintética	1.2143
3012	301	Baldosa Cerámica	1.102	30536	305	Estucado	0.6072
3012	301	Parquet	1.703	306	3	Cubierta	
3012	301	Vinil	1.302	30601	306	No Tiene	0.0000
3012	301	Duela	1.302	30617	306	Arena-Cemento	0.7736
3012	301	Tablón / Gres	1.703	30622	306	Baldosa Cemento	0.5868
3012	301	Tabla	0.6013	30623	306	Baldosa Cerámica	0.7427
3012	301	Azulejo	0.6490	30629	306	Azulejo	0.6490
3016	301	Cemento Alisado	0.4009	30634	306	Fibro Cemento	0.7736
302	3	Rev. Interior		30637	306	Teja Común	0.9946
30201	302	No Tiene	0.0000	30638	306	Teja Vidriada	1.1051
30208	302	Madera Común	0.7547	30639	306	Zinc	0.441
30209	302	Caña	0.3795	30640	306	Polietileno	0.816
3021	302	Madera Fina	0.9056	3064	306	Domos /	0.816
30217	302	Arena-Cemento	0.7547	30642	306	Ruberoy	0.816
30218	302	Tierra	0.3019	30643	306	Paja-Hojas	0.3537
30219	302	Mármol	2.9950	30644	306	Cady	0.117
30220	302	Marmetón	2.115	30645	306	Tejuelo	0.4288
3022	302	Marmolina	1.235	307	3	Puertas	
30222	302	Baldosa Cemento	0.6675	30701	307	No Tiene	0.0000
30223	302	Baldosa Cerámica	1.224	30708	307	Madera Común	0.8278
30229	302	Azulejo	2.113	30709	307	Caña	0.015
30230	302	Grafiado	0.4528	3071	307	Madera Fina	0.9929
3023	302	Champeado	0.6340	30732	307	Aluminio	1.103
30266	302	Piedra o Ladrillo Ornamental	0.4528	30733	307	Enrollable	1.924
303	3	Rev. Exterior		30746	307	Hierro-Madera	0.0320
30301	303	No Tiene	0.0000	30747	307	Madera Malla	0.0300
30308	303	Madera Común	0.4220	30767	307	Tol Hierro	1.469
3031	303	Madera Fina	0.3516	308	3	Ventanas	
30317	303	Arena-Cemento	0.2813	30801	308	No Tiene	0.0000
30318	303	Tierra	0.375	30806	308	Hierro	0.8033
30319	303	Mármol	0.4512	30808	308	Madera Común	0.4853
30320	303	Marmetón	0.4512	3081	308	Madera Fina	0.5690
3032	303	Marmolina	0.4512	30832	308	Aluminio	1.3221
30322	303	Baldosa Cemento	0.2227	30833	308	Enrollable	0.2370
30323	303	Baldosa Cerámica	0.4060	30846	308	Hierro-Madera	1.000
30330	303	Grafiado	0.141	30847	308	Madera Malla	0.167
3033	303	Champeado	0.2086	309	3	Cubre Ventanas	
30332	303	Aluminio	0.5020	30901	309	No Tiene	0.0000
30366	303	Piedra o Ladrillo Ornamental	0.7072	30906	309	Hierro	0.4518
30368	303	Cemento Alisado	0.423	30908	309	Madera Común	0.133
304	3	Rev. Escalera		30909	309	Caña	0.0000
30401	304	No Tiene	0.0000	3091	309	Madera Fina	0.175
30408	304	Madera Común	0.0029	30932	309	Aluminio	0.4518
30409	304	Caña	0.015	30933	309	Enrollable	0.8200
3041	304	Madera Fina	0.0049	30947	309	Madera Malla	0.021
30417	304	Arena-Cemento	0.0153	310	3	Closets	
30418	304	Tierra	0.0051	3100	310	No Tiene	0.0000
30419	304	Mármol	0.0163	31008	310	Madera Común	0.4004
30420	304	Marmetón	0.0163	3101	310	Madera Fina	0.5445
3042	304	Marmolina	0.0163	3103	310	Aluminio	0.4804
30422	304	Baldosa Cemento	0.0153	3106	310	Tol Hierro	0.2402
30423	304	Baldosa Cerámica	0.0623				
30430	304	Grafiado	0.353				
3043	304	Champeado	0.353				
30466	304	Piedra o Ladrillo Ornamental	0.0229				

CÓDIGO	CÓDIGO PADRE	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE
		INSTALACIONES	
4 40 1	4	**Sanitarias**	
40101	401	No Tiene	0.0000
40148	401	Pozo Ciego	0.0660
40149	401	Canalización Aguas Servidas	0.1473
40150	401	Canalización Aguas Lluvias	0.1473
40151	401	Canalización Combinado	0.2185
40 2	**4**	**Baños**	
40201	402	No Tiene	0.0000
40252	402	Letrina	0.0854
40253	402	Baño Común	0.1139
40254	402	Medio Baño	0.3304
40255	402	Un Baño	0.3873
40256	402	Dos Baños	0.5297
40257	402	Tres Baños	1.0309
40258	402	Cuatro Baños	1.5891
40259	402	+ de 4 Baños	2.0903
40 3	**4**	**Eléctricas**	
40301	403	No Tiene	0.0000
40360	403	Alambre Exterior	0.3553
40361	403	Tubería Exterior	0.4194

CÓDIGO	CÓDIGO PADRE	DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	UNIDAD
5		OTRAS INVERSIONES		
501	**5**	**Sauna/Turco / Hidromasaje**		**u**
50101	501	2 personas	0.0000	
50102	501	4 Personas	0.0000	
50103	501	6 Personas	0.0000	
50104	501	10 Personas	0.0000	
502	**5**	**Ascensor**		**u**
50201	502	2 Personas	0.0000	
50202	502	4 Personas	0.0000	
50203	502	6 Personas	0.0000	
50204	502	10 Personas	0.0000	
503	**5**	**Escalera Eléctrica**		**u**
50301	503	30 Peldaños	0.0000	

50302	503	50 Peldaños	0.0000	
50 4	**5**	**Aire Acondicionado**		**u**
50401	504	1-5 Salidas	0.0000	
50402	504	6-10 Salidas	0.0000	
50403	504	10 o más Salidas	0.0000	
50 5	**5**	**Sist. De Red / Seguridad**		**u**
50501	505	Max. Seg.	0.0000	
50502	505	Min. Seg.	0.0000	
50 6	**5**	**Piscina**		**m 2**
50601	506	Temperada	0.0000	
50602	506	Fría	0.0000	
50 7	**5**	**Cerramiento**		**m**
50701	507	Bloque	0.0000	
50702	507	Adobe/Tapial	0.0000	
50703	507	Malla	0.0000	
50704	507	Piedra	0.0000	
50705	507	Ladrillo	0.0000	
50 8	**5**	**Vías y Caminos**		**m 2**
50801	508	Piedra	0.0000	
50802	508	Asfalto	0.0000	
50803	508	Adoquín	0.0000	
50804	508	Lastre	0.0000	
50805	508	Cemento	0.0000	
50 9	**5**	**Instalación Deportiva**		**m 2**
50901	509	Asfalto	0.0000	
50902	509	Adoquín	0.0000	
50903	509	Ladrillo	0.0000	
50904	509	Cemento	0.0000	
50905	509	Césped	0.0000	

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se realizará mediante la aplicación de un programa de precios unitarios, con los rubros o materiales de construcción 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);

4. Se configura la **tabla de coeficientes 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 los valores de la tabla de reposición, que, sumados los coeficientes 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 del valor m2, se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

Para la depreciación por edad de la edificación 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.

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años Cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque / Ladrillo	Bahareque	Adobe / Tapial	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.8400	0.0000
3-4	0.9700	0.9700	0.9600	0.9600	0.9500	0.9400	0.9400	1.0000	0.8400	0.0000
5-6	0.9300	0.9300	0.9200	0.9000	0.9200	0.8800	0.8800	1.0000	0.8100	0.0000
7-8	0.9000	0.9000	0.8800	0.8500	0.8900	0.8600	0.8600	1.0000	0.7800	0.0000
9-10	0.8700	0.8600	0.8500	0.8000	0.8600	0.8300	0.8300	1.0000	0.7500	0.0000
11-12	0.8400	0.8300	0.8200	0.7500	0.8300	0.7800	0.7800	1.0000	0.7200	0.0000
13-14	0.8100	0.8000	0.7900	0.7000	0.8000	0.7400	0.7400	1.0000	0.7000	0.0000
15-16	0.7900	0.7800	0.7600	0.6500	0.7700	0.6900	0.6900	1.0000	0.6700	0.0000
17-18	0.7600	0.7500	0.7300	0.6000	0.7400	0.6500	0.6500	1.0000	0.6500	0.0000
19-20	0.7300	0.7300	0.7100	0.5600	0.7100	0.6100	0.6100	1.0000	0.6300	0.0000
21-22	0.7000	0.7000	0.6800	0.5200	0.6800	0.5800	0.5800	1.0000	0.6100	0.0000
23-24	0.6800	0.6800	0.6600	0.4800	0.6500	0.5400	0.5400	1.0000	0.5900	0.0000
25-26	0.6600	0.6500	0.6300	0.4500	0.6300	0.5200	0.5200	1.0000	0.5700	0.0000
27-28	0.6400	0.6300	0.6100	0.4200	0.6100	0.4900	0.4900	1.0000	0.5500	0.0000
29-30	0.6200	0.6100	0.5900	0.4000	0.5900	0.4400	0.4400	1.0000	0.5300	0.0000
31-32	0.6000	0.5900	0.5700	0.3900	0.5600	0.3900	0.3900	1.0000	0.5100	0.0000
33-34	0.5800	0.5700	0.5500	0.3800	0.5300	0.3700	0.3700	1.0000	0.5000	0.0000
35-36	0.5600	0.5600	0.5300	0.3700	0.5100	0.3500	0.3500	1.0000	0.4800	0.0000
37-38	0.5400	0.5400	0.5100	0.3600	0.4900	0.3400	0.3400	1.0000	0.4700	0.0000
39-40	0.5200	0.5300	0.4900	0.3500	0.4700	0.3300	0.3300	1.0000	0.4500	0.0000

41-42	0.5100	0.5100	0.4800	0.3400	0.4500	0.3200	0.3200	1.0000	0.4400	0.0000
43-44	0.5000	0.5000	0.4600	0.3300	0.4300	0.3100	0.3100	1.0000	0.4300	0.0000
45-46	0.4900	0.4800	0.4500	0.3200	0.4200	0.3000	0.3000	1.0000	0.4200	0.0000
47-48	0.4800	0.4700	0.4300	0.3100	0.4000	0.2900	0.2900	1.0000	0.4000	0.0000
49-50	0.4700	0.4500	0.4200	0.3000	0.3900	0.2800	0.2800	1.0000	0.3900	0.0000
51-52	0.4600	0.4400	0.4100	0.2900	0.3700	0.2700	0.2700	1.0000	0.3800	0.0000
53-54	0.4500	0.4300	0.4000	0.2900	0.3600	0.2600	0.2600	1.0000	0.3700	0.0000
55-56	0.4500	0.4200	0.3900	0.2800	0.3400	0.2500	0.2500	1.0000	0.3600	0.0000
57-58	0.4500	0.4100	0.3800	0.2800	0.3300	0.2400	0.2400	1.0000	0.3500	0.0000
59-60	0.4400	0.4000	0.3700	0.2800	0.3200	0.2300	0.2300	1.0000	0.3400	0.0000
61-64	0.4300	0.3900	0.3600	0.2800	0.3100	0.2200	0.2200	1.0000	0.3400	0.0000
65-68	0.4200	0.3800	0.3500	0.2800	0.3000	0.2100	0.2100	1.0000	0.3300	0.0000
69-72	0.4100	0.3700	0.3400	0.2800	0.2900	0.2000	0.2000	1.0000	0.3200	0.0000
73-76	0.4100	0.3700	0.3300	0.2800	0.2800	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
77-80	0.4000	0.3600	0.3300	0.2800	0.2700	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
81-84	0.4000	0.3600	0.3200	0.2800	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
85-88	0.4000	0.3500	0.3200	0.2800	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
89- 100	0.4000	0.3500	0.3200	0.2800	0.2500	0.2000	0.2000	1.0000	0.2900	0.0000

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 coeficientes de reposición de participación por rubro x constante de reposición del valor x factor de depreciación por edad de la edificación x factor de depreciación por estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Artículo 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. De acuerdo al Código Tributario, existen las siguientes bases imponibles: *BI=0; BI≠0; BI=VP.*

Donde;
BI: Base Imponible
VP: Valor del Predio

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

a) **Inmuebles No Edificados:** El uno por mil (1 o/oo) 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 o/oo) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas dentro de la zona de promoción inmediata**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (artículo 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación.**

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

Artículo 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 CINCO POR MIL (1.50 o/oo), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 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 artículo 505 del COOTAD.

Artículo 33.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las propiedades que correspondan a predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general. Las zonas urbano-marginales que se encontrarán previamente definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza**

Artículo 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO Y/O DERECHOS Y ACCIONES. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos o disponga de varios copropietarios en derechos y acciones, 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 las acciones y derechos disponibles, así como de la copropiedad, de conformidad con el artículo 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Artículo 35.- 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 diez por ciento (10%) de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 512 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos, recargos e intereses correspondientes **por la mora mediante el procedimiento de pago normal o en su defecto vía coactiva**.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 36.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón y que formen parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente que no contemplen las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Artículo 37.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los artículos 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Contribución adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

Artículo 38.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los **predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

Artículo 39.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

1) Identificación predial
2) Tenencia
3) Descripción del terreno
4) Infraestructura y servicios
5) Uso y calidad del suelo
6) Descripción de las edificaciones

Artículo 40.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

a) Elementos de 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 aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- El proceso de valoración de las edificaciones.

La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad, y que se describen a continuación:

1. **Valor del suelo**

Sectores homogéneos: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1) el de mayor cobertura, mientras que el

último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

Además, se considera, para análisis de los Sectores Homogéneos, la calidad agrológica del suelo, la cual se tiene mediante la elaboración del **Plano de Clasificación Agrológica de Suelos,** definida por las ocho (8) clases de tierras del *Sistema Americano de Clasificación*, que, en orden ascendente, la primera (1ra.) clase es la de mejor calidad, mientras que la octava (8va.) clase, no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica,** se analizan las siguientes condiciones:

a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
c) Condiciones Climatológicas (Índice climático, exposición solar, régimen de humedad y temperatura).

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA),** que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector agropecuario.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

PRECIOS BASE SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

No.	SECTORES	PRECIO BASE
1	SECTOR HOMOGENEO 5.1	1,000.00
2	SECTOR HOMOGENEO 5.2	800.00
3	SECTOR HOMOGENEO 5.3	300.00
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11	15,000.00
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.21	10,000.00
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.31	5,000.00

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra,** sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, que se expresa en los siguientes cuadros:

SECTOR HOMOGÉNEO 5.1

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 10000000000000.0000
			2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90	0.9
1	94	1.77	4274	3863	3451	3040	2628	2217	2128	2040	1951	1862	1774	1685	1596	1596
2	83	1.57	3774	3411	3048	2684	2321	1958	1879	1801	1723	1644	1566	1488	1409	1409
3	72	1.36	3274	2959	2644	2328	2013	1698	1630	1562	1494	1426	1358	1291	1223	1223
4	57	1.08	2592	2342	2093	1843	1594	1344	1291	1237	1183	1129	1075	1022	968	968
5	53	1.00	2410	2178	1946	1714	1482	1250	1200	1150	1100	1050	1000	950	900	900
6	37	0.70	1682	1520	1359	1197	1035	873	838	803	768	733	698	663	628	628
7	29	0.55	1319	1192	1065	938	811	684	657	629	602	575	547	520	492	492
8	13	0.25	591	534	477	420	364	307	294	282	270	258	245	233	221	221
			0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.00

Valor promedio base investigado: **1000**
Superficie Predominante de zona: **20.0000 - 50.0000**

SECTOR HOMOGÉNEO 5.2

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 10000000000000.0000
			2.36	2.13	1.90	1.66	1.43	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.85
1	95	1.90	3587	3235	2882	2529	2177	1824	1748	1672	1596	1520	1444	1368	1292	1292
2	84	1.68	3172	2860	2548	2236	1925	1613	1546	1478	1411	1344	1277	1210	1142	1142
3	73	1.46	2756	2486	2215	1944	1673	1402	1343	1285	1226	1168	1110	1051	993	993
4	62	1.24	2341	2111	1881	1651	1421	1190	1141	1091	1042	992	942	893	843	843
5	50	1.00	1888	1702	1517	1331	1146	960	920	880	840	800	760	720	680	680
6	42	0.84	1586	1430	1274	1118	962	806	773	739	706	672	638	605	571	571
7	29	0.58	1095	987	880	772	664	557	534	510	487	464	441	418	394	394
8	18	0.36	680	613	546	479	412	346	331	317	302	288	274	259	245	245
			0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.00

Valor promedio base investigado: **800**
Superficie Predominante de zona: **10.0000 - 20.0000**

SECTOR HOMOGÉNEO 5.3

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 10000000000000.0000
			2.36	2.13	1.90	1.66	1.43	1.20	1.15	1.10	1.05	1.00	0.95	0.90	0.85	0.85
1	95	1.90	1345	1213	1081	948	816	684	656	627	599	570	542	513	485	485
2	84	1.68	1189	1073	956	839	722	605	580	554	529	504	479	454	428	428
3	73	1.46	1034	932	830	729	627	526	504	482	460	438	416	394	372	372
4	62	1.24	878	792	705	619	533	446	428	409	391	372	353	335	316	316
5	50	1.00	708	638	569	499	430	360	345	330	315	300	285	270	255	255
6	42	0.84	595	536	478	419	361	302	290	277	265	252	239	227	214	214
7	29	0.58	411	370	330	290	249	209	200	191	183	174	165	157	148	148
8	18	0.36	255	230	205	180	155	130	124	119	113	108	103	97	92	92
			0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.00

Valor promedio base investigado: **300**
Superficie Predominante de zona: **10.0000 - 20.0000**

SECTOR HOMOGÉNEO 5.11

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 10000000000000.0000
			1.23	1.00	0.77	0.54	0.31	0.26	0.21	0.16	0.11	0.06	0.01	0.00	0.00	0
1	94	1.77	32776	26604	20485	14366	8247	6917	5587	4257	2926	1596	266	0	0	0
2	83	1.57	28940	23491	18088	12685	7282	6108	4933	3758	2584	1409	235	0	0	0
3	72	1.36	25105	20377	15691	11004	6317	5298	4279	3260	2242	1223	204	0	0	0
4	57	1.08	19875	16132	12422	8711	5001	4194	3388	2581	1775	968	161	0	0	0
5	53	1.00	18480	15000	11550	8100	4650	3900	3150	2400	1650	900	150	0	0	0
6	37	0.70	12901	10472	8063	5655	3246	2723	2199	1675	1152	628	105	0	0	0
7	29	0.55	10112	8208	6320	4432	2544	2134	1724	1313	903	492	82	0	0	0
8	13	0.25	4533	3679	2833	1987	1141	957	773	589	405	221	37	0	0	0
			0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.00

Valor promedio base investigado: **15000**
Superficie Predominante de zona: **0.0500 - 0.1000**

SECTOR HOMOGÉNEO 5.21

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 10000000000000.0000
			1.46	1.23	1.00	0.77	0.54	0.49	0.44	0.39	0.34	0.29	0.24	0.19	0.14	0.14
1	95	1.90	27816	23408	19000	14630	10260	9310	8360	7410	6460	5510	4560	3610	2660	2660
2	84	1.68	24595	20698	16800	12936	9072	8232	7392	6552	5712	4872	4032	3192	2352	2352
3	73	1.46	21374	17987	14600	11242	7884	7154	6424	5694	4964	4234	3504	2774	2044	2044
4	62	1.24	18154	15277	12400	9548	6696	6076	5456	4836	4216	3596	2976	2356	1736	1736
5	50	1.00	14640	12320	10000	7700	5400	4900	4400	3900	3400	2900	2400	1900	1400	1400
6	42	0.84	12298	10349	8400	6468	4536	4116	3696	3276	2856	2436	2016	1596	1176	1176
7	29	0.58	8491	7146	5800	4466	3132	2842	2552	2262	1972	1682	1392	1102	812	812
8	18	0.36	5270	4435	3600	2772	1944	1764	1584	1404	1224	1044	864	684	504	504
			0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.00

Valor promedio base investigado: **10000**
Superficie Predominante de zona: **0.1000 - 0.1500**

SECTOR HOMOGÉNEO 5.31

CLASE TIERRA	PUNT. PROM.	COEF. CORR.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 10000000000000.0000
			1.70	1.46	1.23	1.00	0.77	0.72	0.67	0.62	0.57	0.52	0.47	0.42	0.37	0.37
1	95	1.90	16112	13908	11704	9500	7315	6840	6365	5890	5415	4940	4465	3990	3515	3515
2	84	1.68	14246	12298	10349	8400	6468	6048	5628	5208	4788	4368	3948	3528	3108	3108
3	73	1.46	12381	10687	8994	7300	5621	5256	4891	4526	4161	3796	3431	3066	2701	2701
4	62	1.24	10515	9077	7638	6200	4774	4464	4154	3844	3534	3224	2914	2604	2294	2294
5	50	1.00	8480	7320	6160	5000	3850	3600	3350	3100	2850	2600	2350	2100	1850	1850
6	42	0.84	7123	6149	5174	4200	3234	3024	2814	2604	2394	2184	1974	1764	1554	1554
7	29	0.58	4918	4246	3573	2900	2233	2088	1943	1798	1653	1508	1363	1218	1073	1073
8	18	0.36	3053	2635	2218	1800	1386	1296	1206	1116	1026	936	846	756	666	666
			0.23	0.23	0.23	0.23	0.23	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.00

Valor promedio base investigado: **5000**
Superficie Predominante de zona: **0.1500 - 0.2000**

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores de aumento o reducción del valor del suelo**:

- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea.
- Calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADROS DE FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCION DEL TERRENO

Factor de Topografía:

FACTOR TOPOGRAFÍA	COEFICIENTE
PLANA	1.0000
PENDIENTE LEVE	0.9850
PENDIENTE MEDIA	0.9700
PENDIENTE FUERTE	0.9600

Factor Tipo de Riesgos del predio:

FACTOR TIPO DE RIESGOS	COEFICIENTE
Deslaves	0.7000
Hundimientos	0.7000
Volcánico	0.7000
Contaminación	0.7000
Heladas	0.7000
Inundaciones	0.7000
Vientos	0.7000
Ninguna	1.0000

Factor Forma del predio:

FACTOR FORMA PREDIO	COEFICIENTE
Regular	1.0000
Irregular	0.9900
Muy Irregular	0.9800

Factor de Erosión del Predio:

FACTOR EROSÍON	COEFICIENTE
Leve	0.9850
Moderada	0.9700
Severa	0.9600

Factor Drenaje del predio:

FACTOR DRENAJE	COEFICIENTE
Excesivo	0.9600
moderado	0.9800
Mal drenado	0.9600
Bien drenado	1.0000

FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS RURALES

Factor Vías:

FACTOR VÍAS	COEFICIENTE
Primer Orden	1.0000
Segundo Orden	0.9870
Tercer Orden	0.9750
Herradura	0.9420
Fluvial	0.9530
Línea Férrea	0.9640
No Tiene	0.9300

Factor Riego:

FACTOR RIEGO	COEFICIENTE
Permanente	1.0000
Parcial	0.9870
Ocasional	0.9730
No Tiene	0.9600

Factor Poblaciones Cercanas:

FACTOR POBLACIONES CERCANAS	COEFICIENTE
Capital Provincial	1.0000
Cabecera Cantonal	0.9870
Ocasional	0.9730
No Tiene	0.9600

Factor Servicios Básicos:

FACTOR SERVICIOS BÁSICOS	COEFICIENTE
5 indicadores	1.0000
4 indicadores	0.9890
3 indicadores	0.9770
2 indicadores	0.9650
1 indicadores	0.9530
0 indicadores	0.9420

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

Así, el valor individual del suelo está dado por:

- El valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor total de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.

- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: ***Valor de suelo = Valor base del sector homogéneo x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie***; así:

Valoración individual del terreno:

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

$$Fa = FaGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

VI = Valor Individual del Terreno.
S = Superficie del Terreno.
Fa = Factor de Afectación.
Vsh = Valor de Sector Homogéneo.
Cogeo = Coeficientes Geométricos (forma y poblaciones cercanas).
Cot = Coeficiente de Topografía.
Coar = Coeficiente de Accesibilidad Al Riego.
Coavc = Coeficiente de Accesibilidad A Vías de Comunicación.
Cocs = Coeficiente de Calidad Del Suelo (tipo de riesgo, erosión y drenaje).
Cosb = Coeficiente de Accesibilidad Servicios Básicos.

2) **Valor de edificaciones. -** Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana, determinada en el Art. 25 literal b) de esta Ordenanza.

Artículo 41.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exoneraciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Artículo 42.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un/a propietario/a en un mismo Cantón, y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, **previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.**

Artículo 43.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la **tarifa aprobada** en la Ordenanza, misma que es de 0,30 o/oo (cero punto treinta por mil).

Artículo 44.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

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

Para este objeto, **se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera**. Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

Artículo 45.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

a) El primero, **hasta el primero (1ero.) de marzo**; y,
b) El segundo, **hasta el primero (1ero.) de septiembre**.

Los pagos que se efectúen hasta quince (15) días antes de esas fechas, **tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.**

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Artículo 46.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial, de conformidad con el inciso primero del artículo 324 del COOTAD.

Artículo 47.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del GADMIPA, a los 31 días del mes de diciembre del año 2025.

Firmado electrónicamente por:
DARWIN FRANCISCO TANGUILA ANDY
Validar únicamente con FirmaEC

Lcdo. Darwin Francisco Tanguila Andy
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL CANTÓN ARAJUNO

Firmado electrónicamente por:
PAUL CESAR CERDA LOPEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Paul Cerda López
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICACIÓN. -

El suscrito Secretario General del Concejo Municipal de Arajuno, CERTIFICA que el Concejo Municipal de Arajuno, discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 EN EL CANTÓN ARAJUNO,** en dos sesiones, sesión extraordinaria realizadas el 22 de diciembre de 2025 en primer debate; y, sesión ordinaria el 31 de diciembre de 2025, segundo y definitivo debate.

Arajuno, 05 de enero de 2026

Firmado electrónicamente por:
PAUL CESAR CERDA LOPEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Paúl César Cerda López
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARAJUNO.- Cumpliendo lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde en dos ejemplares, original y copia de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2025-2026 EN EL CANTÓN ARAJUNO,** para su respectiva sanción u observación.

Arajuno, 05 de enero de 2026

Firmado electrónicamente por:
PAUL CESAR CERDA LOPEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Paúl César Cerda López
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO. – Mediante Resolución **Nro. 501-CM-GADMIPA-2025** de fecha 31 de diciembre de 2025, conforme lo determina los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en concordancia con la Ordenanza que regula la Organización y Funcionamiento del Concejo Municipal del cantón Arajuno, procedió a sancionar la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 EN EL CANTÓN ARAJUNO**, a la vez ordenó su promulgación a través de la publicación en la Gaceta Oficial y en el dominio web de la institución, así como su publicación en el registro oficial.

Arajuno, 05 de enero de 2026

Firmado electrónicamente por:
DARWIN FRANCISCO TANGUILA ANDY
Validar únicamente con FirmaEC

Lcdo. Darwin Francisco Tanguila Andy
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARAJUNO.- Certifico que el señor Licenciado Darwin Francisco Tanguila Andy, alcalde del **GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO**, proveyó y firmo la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026-2027 EN EL CANTÓN ARAJUNO,** el 31 de diciembre de 2025.

Arajuno, 05 de enero de 2026

Firmado electrónicamente por:
PAUL CESAR CERDA LOPEZ
Validar únicamente con FirmaEC

Abg. Paúl César Cerda López
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL

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

ML/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.