

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Guaranda: Que regula la aplicación, cobro y exoneración de Contribuciones Especiales de Mejoras - CEM 2
- Cantón Rioverde: Que regula la formación y administración 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 17

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades o inmuebles urbanos establecidos en la normativa vigente por la construcción de cualquier obra pública, como la construcción de vías o la mejora de servicios públicos, lo que incrementa el valor de sus propiedades (plusvalía); Por lo tanto, se establece un tributo para que los beneficiarios contribuyan al financiamiento parcial de dichas obras que impactan positivamente al sector. Este cobro se prorratea entre los beneficiarios de la zona de influencia de la obra y su monto está limitado al costo total de la obra y al incremento del valor del inmueble.

Es necesario establecer mecanismos de corresponsabilidad con los usuarios y beneficiarios de la obra pública que ejecuta el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, es imprescindible el cobro por concepto de contribución especial de mejoras, conforme la ordenanza dictada para el efecto en armonía con lo que establece el Código Orgánico Organizacional Territorial, Autonomía y Descentralización.

CONSIDERANDO

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República, establece que los Gobiernos Autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiaridad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana.

Que, el último inciso del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador les faculta a los Gobiernos Municipales en el ámbito de sus competencias y territorios, y en uso de sus facultades, a expedir ordenanzas Cantonales;

Que, el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en el numeral 5 establece como competencia exclusiva de los Gobiernos Municipales. “Crear, modificar, o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras”;

Que, el artículo 5 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la autonomía política, administrativa y financiera de los Gobiernos autónomos Descentralizados y regímenes especiales prevista en la Constitución, comprende el derecho y la capacidad efectiva de estos niveles de gobiernos para regirse mediante normas y órganos de Gobiernos propios, en sus respectivas circunscripciones territoriales, bajo su responsabilidad sin intervención de otro nivel de Gobierno y en beneficio de sus habitantes. (...); y, el Art. 6 ibídem, garantiza la autonomía política, administrativa y financiera, propia de los Gobiernos Autónomos Descentralizados;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, otorga la facultad normativa, para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades, que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos (...) municipales, la capacidad para dictar normas de carácter

general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...);

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en el literal e) establece que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal “Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras”;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su literal a), determina que es atribución del 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”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en su Artículo 569 señala que “El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública. Los concejos municipales o distritales podrán disminuir o exonerar el pago de la contribución especial de mejoras en consideración de la situación social y económica de los contribuyentes.”;

Que, el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública en el cantón Guaranda genera la obligación de sus propietarios para con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de pagar el tributo por “contribución especial de mejoras” en la cuantía correspondiente al costo que haya tenido la obra, prorrateado a los inmuebles beneficiados por ella;

Que, el beneficio se produce, y por ende el hecho generador del tributo, cuando el inmueble es colindante con la obra pública o cuando se encuentra dentro del perímetro urbano del cantón Guaranda; y,

En ejercicio de las facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales así establecidas en los artículos 240 y 264 último inciso de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con lo dispuesto en el artículo 55, literal e) y artículo 57, literales a), b), c) y, y) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

ORDENANZA “QUE REGULA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS - "CEM" – EN EL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLIVAR”

Art. 1.- HECHO GENERADOR. - Constituye hecho generador de la contribución especial de mejoras, el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la contribución de cualquier obra pública, entre ellas las siguientes obras y servicios atribuibles:

- a. Apertura, pavimentación, repavimentación, adoquinado, ensanche o construcción de vías de toda clase;

- b. Readoquinado y Repavimentación urbana;
- c. Aceras-bordillos y cercas;
- d. Obras de alcantarillado;
- e. Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable;
- f. Desecación de pantanos y rellenos de quebradas;
- g. Plazas, parques y jardines;
- h. Escalinatas y miradores;
- i. Muros de gaviones, encauzamiento de quebradas; y,
- j. Distribuidores de tránsito y otras obras que el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda determine previo el dictamen legal correspondiente.

Art. 2.- DETERMINACIÓN PRESUNTIVA DEL BENEFICIO DE CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS.

Para los casos cuando exista el beneficio a que se refiere el artículo anterior, cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública y aquellos que se encuentran dentro del área declarada zona de beneficio o influencia, según lo determine la dirección de planificación.

Art. 3.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de la contribución especial es el Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda en cuya jurisdicción se ejecuta la obra y, por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de la Dirección Financiera y el área de Avalúos y Catastros.

Art. 4.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de la contribución especial de mejoras y están obligados a pagarla, los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública, sean personas naturales o jurídicas, sin excepción alguna. El Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda podrá absorber con cargo a su presupuesto de egresos, el importe de las exenciones que por razones de orden público, económico o social se establezcan previo diagnóstico del departamento correspondiente, cuya iniciativa privativa le corresponde al Alcalde.

En las obras en las que no sea posible establecer beneficiarios reales, ni zona de influencia específica, su costo se prorrateará entre los propietarios de inmuebles del cantón, en proporción catastral actualizado. Si no fuese factible establecer los beneficiarios reales, pero si la zona de influencia, se prorrateará entre estas, en proporción al avalúo. En caso de sucesiones indivisas o de comunidades de bienes, el pago podrá demandarse a todos y cada uno de los propietarios. Al tratarse de inmuebles sometidos al régimen de propiedad horizontal, cada propietario estará obligado al pago según sus respectivas alícuotas y el promotor será responsable del pago del tributo correspondiente a las alícuotas cuya transferencia de dominio se haya producido.

Art. 5.- CARÁCTER REAL DE LA CONTRIBUCIÓN. - La contribución especial de mejoras tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, responderán con su valor por el débito tributario.

Los propietarios solamente responderán hasta por el valor de la propiedad, de acuerdo con el avalúo municipal actualizado, antes de la iniciación de las obras.

Art. 6.- BASE DEL TRIBUTO. - La base de este tributo será el costo de la obra respectiva prorrateado entre las propiedades beneficiadas, en la forma y proporción que se establece en la presente ordenanza.

- a. Locales. - Cuando las obras causan un beneficio directo a los predios frentistas
- b. Globales. - Las que causan un beneficio general a todos los inmuebles urbanos del cantón Guaranda.

Art. 7.- Aprobación del listado de obras sujetas al cobro de la contribución especial de mejoras. - El Concejo Municipal del cantón Guaranda, aprobará hasta septiembre de cada año, el listado de obras sujetas al cobro de la contribución especial de mejoras previo al informe presentado por la Comisión de Obras Publicas y la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda.

Las obras concluidas sujetas a Contribución Especial de Mejoras para el año 2026, aprobadas por el Concejo en pleno en sesión del 5 de diciembre del 2025 en primera instancia y el 11 diciembre de 2025 en segunda instancia son las siguientes:

N°	OBRA	BENEFICIO	VALOR	RECUPERACIÓN	% Recuperación
3	READECUACION DE LA PLAZA CORDOVEZ, ADESCENTAMIENTO DE ESCALINATA Y PARQUE CENTRAL	GLOBAL	200.619,98	120.371,99	60%
4	ADECENTAMIENTO DE PARQUES Y ESPACIOS VERDES DEL CANTON GUARANDA	GLOBAL	267.822,49	160.693,49	60%
			468.442,47	281.065,48	

Del 100% del valor de la ejecución de las obras (\$ 468.442,47), el porcentaje a recuperar es del 60% equivalente a (\$ 281.065,48)

Art. 8.- DETERMINACIÓN DEL COSTO. - Los costos de las obras que se consideran para el cálculo de contribuciones especiales de mejoras son:

- a) El valor de las propiedades cuya adquisición o expropiación fueren necesarias para la ejecución de las obras, deduciendo el precio de los predios, o fracciones de predios que no queden incorporados definitivamente;
- b) El pago por demolición o acarreo de escombros;
- c) El valor del costo directo de la obra, sea esta ejecutada por contrato o por administración del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, que comprenderá movimientos de tierras, afirmados, adoquinado, andenes, bordillos, construcción de aceras, pavimento y obras de arte;
- d) El valor de todas las indemnizaciones que hayan pagado o se deba pagar por razón de daños y perjuicios por fuerza mayor o caso fortuito;
- e) Los costos de los estudios y administración del proyecto, programación, fiscalización y dirección técnica. Estos gastos no podrán exceder del 5% del costo total de la obra; y,

- f) El interés de los créditos utilizados para acrecentar los fondos necesarios para la ejecución de la obra.

Para el cobro de las obras establecidas por construcciones especiales de mejoras, la Dirección Financiera con la colaboración de la Dirección de Obras Públicas, deberá llevar los registros especiales de costo, en los que se detallarán los elementos mencionados en los literales "a" y "e" de este artículo.

Los costos que se desprenderán de tales requisitos, así como la lista de propiedades, que de conformidad con las disposiciones de esta ordenanza se consideren que están sujetas al pago de construcciones deberán ser formuladas conjuntamente por el área de Avalúos y Catastros y la Dirección de Obras Públicas y ante su aplicación deberán ser aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda previo informe de la Comisión Urbanismo y Obras Públicas.

Art. 9.- En caso de lotes sin edificación o vacantes, para efectos de calcular lo dispuesto en el literal b) del artículo anterior, se tomará de modo presuntivo la existencia de una edificación cuya superficie de construcción y avalúo se determinarán de la siguiente manera:

- 1.- Se establecerá un predio mediano, cuya superficie de lote y construcción serán iguales a las correspondientes medianas de los predios con frente a la vía.
- 2.- Se determinará para cada lote sin edificación el correspondiente factor K, que será igual a la superficie del lote sin edificación, dividida para la superficie del lote del predio mediano.
- 3.- El factor K, se multiplicará luego por el área de construcción del predio mediano y se obtendrá la correspondiente superficie de construcción presuntiva. A esta superficie se aplicará el avalúo mediano por metro cuadrado de construcción correspondiente a las edificaciones gravadas con el tributo, obteniéndose de este modo el avalúo de la edificación presuntiva.

Se consideran como vacantes para los efectos de esta ordenanza, no sólo los predios que carezcan de edificaciones, sino aquellos que tengan edificaciones precarias determinadas por el área de Avalúos y Catastros, siempre y cuando no estén inventariados por el Instituto de Patrimonio Cultural.

Art. 10.- APERTURA, PAVIMENTACIÓN, REPAVIMENTACIÓN, ADOQUINADO, ENSANCHE O CONSTRUCCIÓN DE VÍAS DE TODA CLASE.

- El costo del adoquinado, pavimentación o repavimentación, en el sector urbano, apertura o ensanche de calles se distribuirá de la siguiente manera:

- a) El cuarenta por ciento será prorrateado entre todas las propiedades sin excepción, en proporción a las medidas de su frente a la vía;
- b) El sesenta por ciento será prorrateado entre todas las propiedades con frente a la vía sin excepción, en proporción al avalúo de la tierra y las mejoras adheridas en forma permanente; y,
- c) La suma de las cantidades resultantes de las letras a) y b), serán puestas al cobro en la forma establecida en este artículo; y, para el cobro se lo hará hasta por 15 cuotas anuales de acuerdo al avalúo catastral. Si una propiedad diere frente a dos o más vías públicas, el área de aquella se dividirá proporcionalmente a dichos frentes en tantas partes como vías, para repartir entre ellas el costo de los afirmados.

El costo de la pavimentación, repavimentación y adoquinado de la superficie comprendida entre las bocacalles, se cargará a las propiedades esquineras, en la forma que establece este artículo.

Art. 11.- ACERAS Y BORDILLOS.- La totalidad del costo de las aceras y bordillos construidos por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, será reembolsable por los respectivos frentistas beneficiados, mediante la contribución especial de mejoras por construcción de aceras y bordillos, en concordancia a lo dispuesto en el art. 581 del COOTAD la que será puesta al cobro una vez recibida la obra mediante acta de entrega recepción definitiva por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda; y, el pago lo harán los contribuyentes hasta por 15 cuotas anuales.

Art. 12.- CERCAS. - El costo por la construcción de cercas o cerramientos realizados por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, deberá ser cobrado, en su totalidad, a los dueños de las respectivas propiedades con frente a la vía, en concordancia a lo dispuesto en el art. 582 del COOTAD

Art. 13.- OBRAS DE ALCANTARILLADO. - El valor total de las obras de alcantarillado construidas por el GADCG serán íntegramente pagado, por los propietarios beneficiados, en concordancia a lo dispuesto en el art. 583 del COOTAD en la siguiente forma: En las nuevas urbanizaciones, los urbanizadores pagarán el costo total o ejecutarán, por su cuenta, las obras de alcantarillado que se necesiten, así como también pagarán el valor o construirán por su cuenta los subcolectores que sean necesarios para conectar con los colectores existentes.

Para pagar el costo total de los colectores existentes o de los que se construyeren en el futuro, en las ordenanzas de urbanización se establecerá una contribución por metro cuadrado de terreno útil. Cuando se trate de construcción de nuevas redes de alcantarillado en sectores urbanizados o de la reconstrucción y ampliación de colectores ya existentes, el valor total de la obra se prorrateará de acuerdo con el valor catastral de las propiedades beneficiadas, hasta un plazo máximo de 15 años contados a partir de la recepción de la obra.

Art. 14.- CONSTRUCCIÓN Y AMPLIACIÓN DE OBRAS Y SISTEMAS DE AGUA POTABLE. - La contribución especial de mejoras por construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable, será cobrado en su totalidad en concordancia a lo dispuesto en el art. 584 del COOTAD, por el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda en la parte que se requiera una vez deducidas las tasas por servicios para cubrir su costo total en proporción al avalúo de las propiedades beneficiadas, siempre que no exista otra forma de financiamiento.

Para el pago del valor de la construcción, ampliación, operación y mantenimiento de los sistemas de agua potable y alcantarillado, el Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda cobrarán las contribuciones especiales de mejoras, y las tasas retributivas de los servicios y se prorrateará hasta un plazo máximo de 15 años dependiendo del monto del contrato y a las tomas requeridas por el usuario.

Art. 15.- PLAZAS, PARQUES Y JARDINES. - El costo por la construcción de parques, plazas y jardines, incluidos monumentos, se distribuirá de la siguiente forma:

- a. El cuarenta por ciento, estará a cargo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda.
- b. El sesenta por ciento, se distribuirá entre las propiedades ubicadas dentro de la zona de influencia beneficiada, donde se encuentre la obra ejecutada cuyo ámbito o cobertura territorial, será delimitado por la Dirección de Planificación, y la distribución se lo hará en proporción a los avalúos actualizados.

Art. 16.- DESECACIÓN DE PANTANOS Y RELLENOS DE QUEBRADAS.- El costo de las obras señaladas en este título, se distribuirá del siguiente modo:

- a) El 60% (sesenta por ciento) entre los propietarios que reciban un beneficio directo de la obra realizada, entendiéndose por tales, los propietarios de inmuebles ubicados en la circunscripción territorial determinada por la Dirección de Planificación del GAD Municipal de Guaranda; y.
- b) El 40% (cuarenta por ciento) entre los propietarios de inmuebles que reciban el beneficio de la obra ejecutada, excluyendo los señalados en el literal anterior.

En el proyecto se definirá los propietarios de inmuebles que reciban este beneficio, pudiendo, de ser el caso ser de beneficio sectorial o global de acuerdo al análisis de la Comisión técnica; en este caso, el pago se calculará entre los propietarios urbanos del cantón Guaranda, a prorrata del avalúo municipal.

Art. 17.- DISTRIBUIDORES DE TRÁNSITO Y OTRAS OBRAS QUE EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN GUARANDA DETERMINE PREVIO EL DICTAMEN LEGAL CORRESPONDIENTE. El costo de las obras señaladas en este título, será distribuido entre los propietarios de los predios urbanos de la ciudad o cabeceras parroquiales beneficiarias, a prorrata del avalúo municipal de sus inmuebles. Estos beneficios siempre serán globales.

Cuando se ejecuten obras de beneficio global, la Dirección de Planificación, deberá hacer constar en el proyecto, estableciendo los parámetros generales de la contribución especial de mejoras.

Art. 18.- ESCALINATAS Y MIRADORES;

Se entenderán como obras de beneficio general las que correspondan al embellecimiento u otros elementos determinados como de convivencia pública. En este caso, los costos adicionales de inversión que se hayan hecho en función de tal servicio, según determine la Dirección de Planificación y la Dirección de Obras Públicas Municipales, no serán imputables a los frentistas de tales vías, sino al conjunto de la ciudad como obras de beneficio general.

Cuando se ejecuten obras de beneficio general, previo informe de la Dirección de Planificación, el Concejo Municipal mediante resolución determinará que la obra tiene esta característica, estableciendo los parámetros de la recuperación.

En todos los casos de obras de interés global, la emisión de los títulos de crédito se hará en el mes de enero del año siguiente, al de la obra recibida, en el respectivo título de crédito del impuesto predial

Art. 19.- MUROS DE GAVIONES Y ENCAUZAMIENTO DE QUEBRADAS

El costo de las obras señaladas en este título, se distribuirá del siguiente modo:

- a) El sesenta por ciento (60%) entre los propietarios que reciban un beneficio directo de la obra realizada; entendiéndose por tales, los propietarios de inmuebles ubicados en la circunscripción territorial determinada por la Dirección de Planificación del Gobierno Autónomo Descentralizado; y,
- b) El cuarenta por ciento (40%) entre los propietarios de inmuebles que reciban el beneficio de la obra ejecutada, excluyendo los señalados en el literal anterior. La Dirección de Planificación, determinará los propietarios de inmuebles que reciban este beneficio, pudiendo, de ser el caso, determinar este beneficio como general para todos los propietarios urbanos del cantón, y, en este caso, el pago total entre los propietarios urbanos del cantón Guaranda a prorrata del avalúo municipal.

Art. 20.- CONVENIOS CON ENTIDADES PÚBLICAS. - Convenios con Entidades Públicas. - El GAD Municipal o sus empresas a través de su máxima autoridad ejecutiva o sus delegados podrá suscribir convenios con empresas públicas para la ejecución de obras complementarias dentro del proceso integral de contribución especial de mejoras, por lo que, su recuperación se realizará mediante dichos convenios y de conformidad con esta Ordenanza.

Las obras que se realizaren en las cabeceras de las parroquias rurales se coordinarán con el GAD Parroquial correspondiente.

Art. 21.- FORMA DE PAGO. - Las contribuciones especiales de mejoras se cobrarán en los plazos previstos en esta ordenanza, a través de los canales de recaudación que establezca la Tesorería Municipal.

Art. 22.- COBRO DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES. - Las contribuciones especiales de mejoras determinadas mediante esta ordenanza, podrán cobrarse, a partir del 01 de enero al 31 de diciembre de cada año. El pago será exigible inclusive, por vía coactiva de acuerdo con la ley.

Art. 23.- DE LAS EXONERACIONES. - En beneficio de las personas adultas mayores y personas con discapacidad, previo al cumplimiento del tributo por contribución especial de mejoras de los inmuebles de los contribuyentes, que, siendo propietarios de un solo predio y que sean adultos mayores y cuyo patrimonio no supere las quinientas remuneraciones mensuales básicas unificadas del trabajador en general, se exonerará en un 10% de la contribución especial de mejoras.

Las personas que tengan discapacidad igual o superior del 30% serán exonerados del 10% de la contribución especial de mejoras.

De manera previa a la liquidación del tributo de los propietarios que sean beneficiarios de la exoneración de la contribución especial de mejoras por obra pública, presentarán en la Dirección Financiera, hasta el 31 de octubre de cada año, una petición debidamente fundamentada a la que se adjuntará:

1. Los adultos mayores: cumpliendo la condición del art 14 de Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores; presentarán la cédula de ciudadanía; y, certificado de poseer bienes con el que justifique tener un solo predio, emitido por el Registro de Propiedad.

2. Las personas con discapacidad presentarán la cédula de ciudadanía, certificado de poseer bienes con el que justifique tener un solo predio, emitido por el Registro de Propiedad.

Quien no haya presentado la solicitud de exoneración hasta el 31 de octubre, no será beneficiario para el pago de la cuota correspondiente al año inmediato siguiente, sin embargo, será considerado para el año subsiguiente.

Aquellos contribuyentes que obtengan el beneficio referido en éste artículo, proporcionando información equivocada, errada o falsa, pagarán el tributo integro con los intereses correspondientes, sin perjuicio de las responsabilidades legales respectivas.

Las rebajas son excluyentes entre sí, y tienen vigencia de un año; pasado este plazo los contribuyentes o responsables deberán volver a solicitarlas.

La exoneración se aplicará únicamente en proporción a la parte o partes que gozan del beneficio.

Art. 24.- CONTENIDO DE INFORME. - Las exoneraciones serán aplicadas únicamente previa verificación de las condiciones socioeconómicas del contribuyente, mediante informe de Acción Social Municipal del GADCG, garantizando focalización y sostenibilidad fiscal, dicho informe deberá contener:

- Verificación de Ingresos,
- Propiedad de un solo predio,
- Condición de vulnerabilidad y,
- Análisis patrimonial.

Art. 25.- EXONERACIÓN A LA CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS. – Toda exoneración aplicada a la contribución Especial de Mejoras constituye gasto tributario deberá contar de manera previa y obligatoria, con el financiamiento específico incorporado en la plataforma presupuestaria del ejercicio fiscal correspondiente, conforme al Art. 166 del COOTAD. La aplicación de exoneraciones se sujetará a criterios de proporcionalidad y sostenibilidad económica, evitando exoneraciones globales que reduzcan la capacidad financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal para recuperar costos y financiar obras futuras. Los proyectos de ordenanza que contemplen exoneraciones deberán ser remitidos a la Comisión de Planificación y Presupuesto para su revisión técnica integral, a fin de armonizar la normativa con los principios constitucionales de equidad, eficiencia, simplicidad administrativa y suficiencia recaudatoria. Las exoneraciones serán de carácter excepcional y focalizado, no general, y su aplicación deberá ser estrictamente controlada para evitar distorsiones en la estructura financiera municipal.

Art. 26.- INTERESES. - Las cuotas en que se dividen la contribución especial de mejoras, vencerán el 31 de diciembre de cada año.

Las cuotas no pagadas a la fecha de vencimiento que se señalan en el inciso anterior, se cobrarán por la vía coactiva y serán recargadas con el máximo interés convencional permitido por la ley como lo señala el Art. 21 del Código Tributario

Art. 27.- DIVISIÓN DE DÉBITOS. - En el caso de división entre copropietario entre coherederos de propiedades con débitos pendientes por contribución de mejoras, los propietarios tendrán derecho a solicitar el prorratio de la deuda. Mientras no exista plano del inmueble para facilitar la subdivisión del débito.

Art. 28.- TRANSFERENCIA DE DOMINIO. - Los señores notarios no podrán celebrar escrituras, ni el señor Registrador de la Propiedad del cantón Guaranda, registrarla cuando se efectúe la transferencia del dominio de propiedades con débitos pendientes por contribuciones especiales de mejoras, mientras no se hayan cancelado en su totalidad de tales débitos, para lo cual exigirá el correspondiente comprobante de pago extendido por la Tesorería del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda en el sentido de que las propiedades, cuya transferencia de dominio se vayan a efectuar no tengan débitos pendientes por contribución especial de mejoras. En el caso, de que la transferencia del dominio se refiera solamente a una parte del inmueble, el propietario podrá solicitar la subdivisión de débitos para el año siguiente, conforme se señala en el artículo anterior y deberá pagar antes de celebrarse la escritura, los débitos que correspondan a la parte de la propiedad cuyo dominio se transfiere. Sin embargo, la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, podrá autorizar que se cobre únicamente la parte correspondiente al año de transacción o venta, comprometiéndose el comprador a pagar el saldo de la obligación tributaria en los años subsiguientes, dicha obligación deberá constar en la minuta. En caso de incumplimiento de lo prescrito en este artículo los notarios y los registradores de la propiedad serán responsables por el monto de las contribuciones especiales de mejoras; y, además serán sancionados, con una multa de 0.38% de un SBU a 1.89% de un SBU, según la gravedad de la falta, sin perjuicio de las acciones legales por daños y perjuicios a las que independientemente hubiere lugar por las omisiones realizadas.

Art. 29.- INMUEBLES CON GRAVÁMENES. - En el caso de los inmuebles gravados con hipotecas al Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social “IESS”, Mutualistas, Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, Cooperativas de Ahorro y Crédito legalmente constituidas, instituciones bancarias, etc., para el cálculo de esta contribución, no se tomará en cuenta dichos gravámenes y se procederá a la liquidación para el cobro de la misma tomándose en cuenta el avalúo catastral del inmueble.

Art. 30.- PROPIEDADES COLINDANTES O COMPRENDIDAS DENTRO DEL ÁREA DE BENEFICIO. - Los propietarios de los inmuebles cuyos frentes fueren colindantes o se hallaren comprendidos dentro del área declarada zona de beneficio o influencia de las obras determinadas en el Art. 577 del COOTAD y detalladas en la presente Ordenanza, en las cuales se hicieren obras que por su naturaleza se encuentre sujetas al pago de la contribución especial de mejoras, deberán cancelar el valor prorrateado de esta, en la forma y proporción que establezca del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - Para el cobro de las contribuciones especiales de mejoras, en los casos no previstos en esta ordenanza se remitirá a lo dispuesto en el Capítulo V de las

contribuciones especiales de mejoras de los Gobiernos Municipales y Metropolitanos, Art. 569 y subsiguientes del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA. - La presente ordenanza será aplicable únicamente a la contribución especial de mejoras correspondiente al año 2026; para los años anteriores, se aplicará la normativa vigente al momento de su emisión.

TERCERA. - Para la aplicación de las exoneraciones enunciadas en la presente ordenanza no será necesaria la emisión de una resolución administrativa.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. - Comuníquese de manera seguida e inmediata la vigencia de la presente ordenanza a las Notarías y al Registro de la Propiedad para el cumplimiento de la presente ordenanza de contribución especial de mejoras del cantón Guaranda.

SEGUNDA - Las contribuciones especiales de mejoras a las que se refiere esta ordenanza, serán puestas al cobro una vez recibida la obra mediante acta de entrega recepción definitiva por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda.

TERCERA. - Los reclamos de los contribuyentes por concepto del cobro de las contribuciones especiales de mejoras, deberán ser presentados para su resolución en la instancia administrativa correspondiente conforme a lo determinado en los Arts. 340, 500 y 593 segundo inciso del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización; y, si no se resolviera en la instancia administrativa, se tramitará por la vía judicial contencioso tributaria.

CUARTA. - Para la determinación de cualquiera de las contribuciones especiales de mejoras señaladas en esta ordenanza, se incluirán todas las propiedades beneficiadas. Se excluye de la emisión del CEM las propiedades municipales y sus empresas adscritas

DISPOSICIÓN ÚNICA

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el concejo municipal y debidamente sancionada por el Ejecutivo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Guaranda, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial, página Web Institucional y Registro Oficial.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Municipal del Cantón Guaranda a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil veinte y cinco.



Firmado electrónicamente por:
**INTI ANDRES YUMBAY
TARIS**

Validar únicamente con FirmaBC

Dr. Inti Andrés Yumbay Taris
**ALCALDE DEL CANTÓN
GUARANDA**



Firmado electrónicamente por:
**JUAN CARLOS POZO
MELENDEZ**

Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Juan Carlos Pozo Meléndez
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, certifica que la Ordenanza **“QUE REGULA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LAS TASAS, TARIFAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS - "CEM" – EN EL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLIVAR”**, fue analizada y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, en sesión extraordinaria celebrada el 5 de diciembre del 2025 y sesión extraordinaria de fecha 11 de diciembre del 2025, en primer y segundo debate respectivamente, conforme lo establece el art. 322, inciso tercero del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”.

Guaranda, 17 de diciembre del 2025.



Abg. Juan Carlos Pozo Meléndez
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

SECRETARÍA GENERAL. - En esta fecha remito la Ordenanza **“QUE REGULA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LAS TASAS, TARIFAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS - "CEM" – EN EL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLIVAR”**, Al Dr. Inti Andrés Yumbay Taris, Alcalde del cantón Guaranda, a fin que lo sancione o la observe, conforme lo dispone el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, Certifico.

Guaranda, 18 de diciembre del 2025.



Abg. Juan Carlos Pozo Meléndez
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

SECRETARIO GENERAL. – La infrascrita Secretaria General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, CERTIFICA que mediante Memorando No. 2709-IY-A-GADCG-2025, de 18 de diciembre de 2025, el señor Dr. Inti Andrés Yumbay Taris, Alcalde del cantón Guaranda, en ejercicio de la atribución prevista en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, resolvió NO SANCIONAR, por el momento, la Ordenanza “QUE REGULA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LAS TASAS, TARIFAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS – ‘CEM’ – EN EL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLÍVAR”, y formuló las observaciones correspondientes para su revisión.

Guaranda, 18 de diciembre del 2025.



Abg. Juan Carlos Pozo Meléndez
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

CONCEJO MUNICIPAL

SECRETARIO GENERAL. – La infrascrita Secretaria General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda CERTIFICA que el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, en sesión extraordinaria celebrada el 26 de diciembre de 2025, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, conoció las observaciones formuladas por el señor Dr. Inti Andrés Yumbay Taris, Alcalde del cantón Guaranda, a la Ordenanza “QUE REGULA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LAS TASAS, TARIFAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS – ‘CEM’ – EN EL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLÍVAR”, y, luego del análisis correspondiente, resolvió allanarse a las mismas y acogerlas en su integridad, disponiendo que el texto sea adecuado conforme a dichas observaciones para los fines legales pertinentes.

Guaranda, 26 de diciembre del 2025.



Abg. Juan Carlos Pozo Meléndez
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

SECRETARIO GENERAL. – La infrascrita Secretaria General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda CERTIFICA que el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Guaranda, en sesión extraordinaria celebrada el 26 de diciembre de 2025, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD, conoció las observaciones formuladas por el señor Dr. Inti Andrés Yumbay Taris, Alcalde del cantón Guaranda, a la Ordenanza “QUE REGULA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LAS TASAS, TARIFAS Y CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS – ‘CEM’ – EN EL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLÍVAR”, y, luego del análisis correspondiente, resolvió allanarse a las mismas y acogerlas en su integridad, disponiendo que el texto sea adecuado conforme a todas las observaciones formuladas y que, entre otros ajustes, se modifique la denominación del cuerpo normativo, quedando el texto definitivo con el título: “ORDENANZA QUE REGULA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS – ‘CEM’ – EN EL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLÍVAR”, para los fines legales pertinentes.

Guaranda, 26 de diciembre del 2025.



Abg. Juan Carlos Pozo Meléndez
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

SECRETARÍA GENERAL. - En esta fecha remito la Ordenanza “**ORDENANZA QUE REGULA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS – ‘CEM’ – EN EL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLÍVAR**”, Al Dr. Inti Andrés Yumbay Taris, Alcalde del cantón Guaranda, a fin que lo sancione o la observe, conforme lo dispone el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización “COOTAD”, Certifico.

Guaranda, 26 de diciembre del 2025.



Abg. Juan Carlos Pozo Meléndez
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

ALCALDÍA DE GUARANDA. - De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, habiéndose observado el trámite legal de acuerdo a la Constitución y Leyes de la República del Ecuador, **SANCIONO Y ORDENO**, el cumplimiento y ejecución de la presente ordenanza **“ORDENANZA QUE REGULA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS – ‘CEM’ – EN EL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLÍVAR”**, a través de su publicación en la página web institucional, en la Gaceta Oficial y Registro Oficial, a los veintinueve días del mes de diciembre del dos mil veinte y cinco.

Guaranda, 29 de diciembre del 2025.



Dr. Inti Andres Yumbay Taris
**ALCALDE DEL CANTÓN
GUARANDA**

CONCEJO MUNICIPAL
SECRETARIO GENERAL. – El Dr. Inti Andres Yumbay Taris, Alcalde del cantón Guaranda, **SANCIONÓ Y ORDENÓ**, el cumplimiento y ejecución de la ordenanza **“ORDENANZA QUE REGULA LA APLICACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS – ‘CEM’ – EN EL CANTÓN GUARANDA, PROVINCIA BOLÍVAR”**, a través de su publicación, en la página web institucional, Gaceta Oficial y Registro Oficial, a los veintinueve días del mes de diciembre del 2025.

Guaranda, 29 de diciembre del 2025.



Abg. Juan Carlos Pozo Meléndez
**SECRETARIO GENERAL DEL
CONCEJO MUNICIPAL**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN DE RIOVERDE****ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS
CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y
RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 EN EL CANTÓN RIOVERDE, PROVINCIA DE
ESMERALDAS****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rioverde forma y administra los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, enmarcado en los principios constitucionales de la República del Ecuador, respecto a garantizar y facilitar a los ciudadanos el ejercicio de los derechos al hábitat, a una vivienda adecuada y digna, al desarrollo sostenible y el buen vivir, de la ciudad, en concordancia con la obligatoriedad de la construcción de un desarrollo justo, equilibrado y equitativo del territorio, en ejercicio de las competencias exclusivas.

Para ello, en los términos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, debe mantener actualizado en forma permanente el catastro de predios urbanos y rurales con el valor de la propiedad.

Así mismo, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización determina que: la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales; y, que es obligación de estos el actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Adicionalmente, el artículo 495 ibidem señala que las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza, establecerán los parámetros específicos requeridos para aplicar los elementos del valor de la propiedad, considerando las particularidades de cada localidad.

Los artículos 502 y 516 del mismo cuerpo legal disponen que los Concejos respectivos serán los competentes para aprobar mediante ordenanza el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinan de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, la

cual tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de los bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado mediante el establecimiento de normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos; y, el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional.

En este sentido, la presente ordenanza contiene la regulación de los valores de los bienes inmuebles urbanos y rurales del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Rioverde para el bienio 2026-2027. Estos valores se han establecido en función de las características físicas, urbanísticas y económicas de cada propiedad. Por tanto, la exactitud y actualización del catastro es fundamental para establecer la base imponible del impuesto predial.

En estricto cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rioverde aprobará la ordenanza que regula la valoración de los inmuebles urbanos y rurales del cantón Rioverde, para el bienio 2026-2027, acoplándose a la “Norma Técnica Nacional de Catastros”, del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, ente rector de hábitat y vivienda y administrador del catastro nacional integrado georreferenciado.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOVERDE

CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 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”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 *ibidem* 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 Art. 321 de la CRE establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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

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

Que, el Art. 375 *ibidem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

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

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

Que, el Art. 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: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 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. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *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 Art. 139 *ibidem* 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 Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

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

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

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

*mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, **un catastro nacional integrado 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, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*

Que, según el Art. 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 bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo con la ley;

Que, el Art. 495 *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 Art. 561 *ibidem* señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;*

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

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

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a*

actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;

Que, según el Art. 113 *ibidem*, *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 numeral 1 del Art.481 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*. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

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

Que, el numeral 3 del Art. 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 Art. 90 *ibidem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado 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;*

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado 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, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;*

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

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

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 EN EL CANTÓN RIOVERDE, PROVINCIA DE ESMERALDAS

CAPITULO I

OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación y administración 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.

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 la Ley y la legislación local.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva Ley de creación del cantón Rioverde.

Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como: calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Artículo 4.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Artículo 5.- CATASTRO. - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

Artículo 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Artículo 7.- LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

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

Artículo 8.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL. - Comprende dos procesos de intervención:

- a. **LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:** La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal se compone de una o varias parroquias urbanas, en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al 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, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 50.

El código territorial local está compuesto por DIEZ dígitos numéricos de los cuales, dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y nueve para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y tres de DIVISIÓN en lo rural

- b. **EL LEVANTAMIENTO PREDIAL.** - Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

- Identificación del predio;
- Tenencia del predio;
- Descripción física del terreno;
- Infraestructura y servicios;
- Uso de suelo del predio; y,
- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan la realidad física, legal y económica de la propiedad a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Artículo 9.- CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD. - *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 directamente a la Alcaldía de esta municipalidad, 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.*

Esta información se remitirá a través de medios electrónicos.

Es obligación de los Notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del GADMCR, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

CAPITULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL PROCESO TRIBUTARIO Y RECLAMOS

Artículo 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rioverde.

Artículo 11.- 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 carecieran de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Rioverde.

Artículo 12.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;

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

Artículo 13.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

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

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

Artículo 15.- DE LOS REVALUOS. - Los contribuyentes responsables o terceros tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 449 del COOTAD, ante el director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida. En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnar dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en un término máximo de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 16.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

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

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

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, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo - excepto el señalado en el numeral 6 de la indicada norma-, causará la nulidad del título de crédito.

Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

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. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieron 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 unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita, certificado del Registro de la Propiedad Vigente y la presentación del 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, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO III

OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Artículo 23.- VALOR DE LA TRANSACCIÓN. - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad con relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Artículo 24.- DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100% DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD. –

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD	PORCENTAJE ACTUALIZACIÓN	DE
DE 0 A 50.000	0 %	
DE 50.001 A 100.000	70 %	
DE 100.001 A 500.000	75 %	
DE 500.001 A 1'000.000	80 %	
DE 1'000.001 A mas	90 %	

Artículo 25.- DE LA INFORMACIÓN REMITIDA POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS. - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento

de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

Artículo 26.- DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN. - La Unidad de Avalúos Catastro a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

Artículo 27.- DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS, PARA LA VENTA DIRECTA O PRÉSTAMO SIN HIPOTECA. – Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

Artículo 28.- DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES. - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, el área de Avalúos y Catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

Artículo 29.- APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL. – Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

Artículo 30.- AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA. - Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

CAPÍTULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 31.- 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 Rioverde, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Artículo 32.- 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 33.- 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:

- a) Identificación predial
- b) Tenencia
- c) Descripción del terreno
- d) Infraestructura y servicios
- e) Uso y Calidad del suelo
- f) Descripción de las edificaciones

Artículo 34.-IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

- a) El impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados (terrenos baldíos);
- c) Tasas adicionales: sistematización PUC, seguridad ciudadana
- d) Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Artículo 35.-IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas urbanas, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados hasta que se realice la edificación, para su aplicación se procederá de acuerdo a lo dispuesto en el artículo 507 literal a) al f) del COOTAD.
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación** emitida por la jefatura de Avalúos y catastros.

Artículo 36.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las propiedades que se encuentren hipotecadas. 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 37.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

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

Artículo 38.-ADICIONAL EN FAVOR DEL CONSEJO CANTONAL DE SEGURIDAD CIUDADANA. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el costo de los servicios de veeduría, supervigilancia y producción de información de seguridad ciudadana en el cantón, se aplicará el valor equivalente al 18% del valor a pagar del impuesto predial, como lo determina el artículo 16-1 de la ordenanza que crea y regula el Consejo de Seguridad Ciudadana del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rioverde.

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, el dieciocho por ciento del valor a pagar por impuesto predial.

Artículo 39.- DETERMINACIÓN DE LA BANDA IMPOSITIVA. - 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. Por lo tanto, se definen las siguientes:

- a) Banda impositiva para los predios urbanos: La banda impositiva será del 1,25 x 1.000 (1.25 por mil) calculado sobre el valor de la propiedad.
- b) Base imponible predios rústicos: La base imponible será del Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 2.5x1.000 (dos puntos cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad
- c) **Artículo 40.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por

la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo - excepto el señalado en el numeral 6 de la indicada norma-, causará la nulidad del título de crédito.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

1. Designación de la administración tributaria y departamento que lo emita;
2. Nombres y apellidos o razón social y número de registro, en su caso, que identifiquen al deudor tributario y su dirección, de ser conocida;
3. Lugar y fecha de la emisión y número que le corresponda;
4. Concepto por el que se emita con expresión de su antecedente;
5. Valor de la obligación que represente o de la diferencia exigible;
6. La fecha desde la cual se cobrarán intereses, si éstos se causaren; y,
7. Firma autógrafa, en facsímile o electrónica del funcionario o funcionarios que lo autoricen o emitan.

Artículo 41.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 42. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Artículo 43. – SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario en sus artículos desde el 310 al 337.

Artículo 44.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la

propiedad rural considerados por el GADMCR de acuerdo con la base legal correspondiente:

1. El valor de la propiedad vigente en el presente bienio;
2. El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro;
3. El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente con relación al valor comercial determinado por el GADMCR;
4. El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación;
5. El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia.
6. Certificación que le fuere solicitada al GADMCR por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Artículo 45. - 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 la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPÍTULO V

DETERMINACIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIONES DE LOS BIENES INMUEBLES URBANO-RURAL

Artículo 46.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -Valor del predio. - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

- a) Valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones

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

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad urbana. Esa información permite, además, analizar la

cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

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

Además, presenta el análisis de:

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

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

Artículo 47.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA. - El valor total de la propiedad urbana será igual a la suma del avalúo del terreno más el avalúo de las construcciones existentes en el predio, cuya expresión matemática es la siguiente:

$$APU = AVTU + AVC$$

Dónde:

- APU = Avalúo de la Propiedad Urbana
- AVTU = Avalúo del Terreno Urbano
- AVC = Avalúo de las Construcciones

Artículo 48.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD RURAL. - El valor total de la propiedad rural será igual a la suma del avalúo del terreno más el avalúo de las construcciones existentes en el predio, el método de cálculo para las construcciones rurales será el mismo aplicado a las construcciones urbanas, cuya expresión matemática es la siguiente:

$$APRU = AVTR + AVC$$

Dónde:

- APRU = Avalúo de la Propiedad Rural
- AVTR = Avalúo del Terreno Rural
- AVC = Avalúo de las Construcciones

SECCIÓN I

VALORACIONES DE SUELO URBANO

Artículo 49.- AVALÚO DEL TERRENO. - Es el precio unitario del suelo, urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector multiplicado por la superficie del solar, el mismo que deberá someterse a las características intrínsecas de cada lote de terreno y a sus dimensiones, la que se expresa de acuerdo con la siguiente relación matemática:

$$AVTU = ST \times VB \times FCVB$$

Donde:

- AVTU = Avalúo del Terreno Urbano
- ST= Superficie del terreno
- VB= Valor base
- (FCVB)= Factor de corrección aplicado al valor base (Vb)

Artículo 50.- VALOR BASE (VB). - Para el cálculo del avalúo de los bienes inmuebles, y el establecimiento del valor por \$/m² de terreno, constantes en el PLANO DE PRECIOS DE LA TIERRA, es el resultado de tomar como referencia el valor de mercado (oferta y demanda), producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles o de solares de condiciones similares u homogéneas y del procesamiento de la información; valor que se constituye en el valor base para el proceso de cálculo individualizado del avalúo del terreno de los inmuebles del Cantón Rioverde, los mismos que son el resultado del proceso de análisis de:

- Valores de las curvas de ISO valor
- Polígonos valorativos.
- Valores en calle o tramo de calle.
- Valores en lote.

Artículo 51.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR BASE (FCVB). - Las características específicas de la estructura urbana de la ciudad y de las cabeceras parroquiales del cantón Rioverde, identificados a través del loteo y forma de fraccionamiento del terreno, hacen que se tomen en cuenta los siguientes factores de corrección para la individualización del avalúo de cada lote: Factor de fondo o profundidad, factor frente, Factor vía, factor tamaño, factor varias esquinas o esquina y factor topografía. Se presenta el detalle:

$$FCVB = FMZ \times FTA \times FFR \times FFO \times FSBAS \times FVÍA$$

Donde:

- FCVB = Factores de corrección del valor base
- FMZ= Factor localización en manzana
- FTA= Factor Tamaño
- FFR = Factor frente
- FFO= Factor fondo

- FSBAS= Factor accesibilidad a servicios básicos
- FVIA= Factor material de la vía

- **Factor localización en manzana (Fmz)**

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	En cabecera	1,00
2	En callejón	0,95
3	En cruz	0,95
4	En L	0,95
5	En T	0,95
6	Esquinero	1,05
7	Interior	0,95
8	Intermedio	0,97
9	Manzanero	0,95
10	Triángulo	0,95

- **Factor Tamaño (Fta).** – La variación por efectos de tamaño del lote, se calculará con la siguiente fórmula:

$$FTA = [(0,25 \times St) / Sa] + 0,75$$

Donde:

- Fta = Factor tamaño
- St = área del lote tipo
- Sa = área del lote a avaluar

El factor mínimo será de 0,6 y el máximo de 1,20, por variación de superficie.

- **Factor frente (Ff).** - Para determinar la influencia del frente en los lotes, se debe aplicar la siguiente expresión:

$$Ff = (Fa/Flt)0.25$$

Dónde:

- Ff = Factor frente
- Fa = Frente a avaluar
- Flt = frente del lote tipo
- 0.25 = exponente que equivale a sacar raíz cuarta (dos veces la raíz cuadrada)

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de Fa/2 o mitad del frente tipo, será 0,84 y el valor máximo, de 2 Ft o el doble del Frente del

lote tipo, será 1,19.

En el caso de lotes interiores, los cuales no poseen frente se asignará el valor mínimo de 0,84.

- **Factor Fondo o Profundidad (Ffo).** - La aplicación de este factor parte de la proposición de que el valor unitario determinado en calle, del lote, vaya disminuyendo a medida que se aleja de la calle y se profundiza. Con esto los metros que tienen mayor valor son los que están cerca de la calle y los metros de menor valor son los que están ubicados en el extremo con respecto al frente del lote. La ecuación matemática para determinar la influencia del fondo o profundidad será:

$$Ffo = (Fot/Fx)^{0,5}$$

Donde:

- Ffo = Factor fondo
- Fot = Fondo del lote tipo.
- Fx = Fondo del lote a avaluar o fondo equivalente
- 0.5 = Exponente que equivale a sacar raíz cuadrada

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1,20 y el mínimo de 0,80 En el caso de lotes interiores, los cuales no poseen fondo se asignará el valor mínimo de 0,80.

Factor Fondo del lote a avaluar o fondo equivalente. - Para los lotes irregulares en su forma, el fondo equivalente o ficticio se calculará con la siguiente fórmula:

$$Fx = S/F$$

Donde:

- S = Superficie o área del lote
- F = Frente total del lote

Con el dato de profundidad o fondo equivalente, se calculará el factor fondo con la fórmula señalada en este literal.

- **Factor vía (Fv).** - Es determinado en base a la información levantada en el proceso de actualización catastral y caracteriza los diferentes materiales empleados para la capa de rodadura, y tenemos:

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	No tiene	0,70

2	Adoquín	0,95
3	Empedrado	0,90
4	Lastre	0,80
5	Hormigón	1,05
6	Asfalto	1,00
7	Tierra	0,70

- **Factor accesibilidad a servicios básicos (Fsbas).** - Este factor es aplicable cuando se constata la presencia de los siguientes servicios: agua potable, alcantarillado y energía eléctrica.

ID	CONDICIÓN	FACTOR
1	Tiene tres servicios de tres	1,00
2	Tiene dos servicios de tres	0,97
3	Tiene un servicio de tres	0,95

SECCIÓN II

VALORACIONES DE SUELO RURAL

Artículo 52.- AVALÚO DEL TERRENO (AvTr). - Es el precio El valor del suelo Rural extraído para cada Polígono valorativo, será el valor que registrará para el valor a la vía o tramo de vía del lote o fina Tipo, para cada unidad de análisis que es, la Parroquia, Sector, Zona, Finca; multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, forma y superficie; resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará la siguiente expresión matemática:

$$AvTr = Vsh \times Fa \times S$$

Dónde:

- AvTr = Avalúo del Terreno rural
- Vsh = Valor base de Sector Homogéneo (plano valor suelo)
- Fa = Factores de afectación
- S = Superficie del Terreno / Finca / Solar

Artículo 53.- VALOR BASE DEL TERRENO RURAL (Vsh). - Para el cálculo del valor comercial de los bienes inmuebles, y el establecimiento del valor por m² (propiedades pequeñas) o por hectáreas (ha) de terreno o finca (medianas o grandes propiedades) en las áreas rurales, como lo establece la COOTAD, se tomará como referencia el valor de mercado (oferta y demanda), producto de la comparación de los precios de ventas de inmuebles o de solares de condiciones similares u homogéneas.

Este valor de mercado, producto de los estudios correspondientes, servirá de base para determinar los valores en polígono de la zona homogénea.

- Valores de las curvas de ISO valor
- Polígonos valorativos.
- Factores de Afectación.

A partir de la identificación del valor comercial, se procederá a avaluar los solares del Polígono Valorativo, para lo cual se tomará en cuenta factores de corrección para la individualización de los avalúos en función de las características propias de cada solar; Este será el Valor Base para el cálculo del avalúo del lote.

Artículo 54.- FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR BASE (Fa).

Las características específicas de la estructura rural de las parroquiales del cantón Rioverde, identificadas a través del loteo y forma de fraccionamiento del territorio, hacen que se tomen en cuenta factores de corrección para la individualización del avalúo de cada lote. Las fórmulas de los factores a ser aplicados, que más adelante se detallan, tendrán como función principal darle una mayor objetividad y sustento técnico al cálculo de los avalúos, habida cuenta que cada finca tiene sus características propias y se diferencian uno de otro. El valor base de la tierra será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos:

- Geométricos: Jerarquización de los poblados, localización, forma, tamaño.
- Accesos y Vías de Comunicación: Primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea.

Los FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR BASE (Fa), se determinan por la siguiente fórmula matemática:

$$Fa = Flo \times Fv$$

Dónde:

- Fa= Factores de afectación
- Flo= Factor de Localización
- Fv= Factor de vía
- **Factor de localización (Flo).** - La oferta y demanda del mercado inmobiliario de fincas rurales, por general, está basado en la localización o ubicación de la finca, es decir, en relación de cercanía o alejamiento de la finca con respecto a un centro poblado que le sirva de abastecimiento, de acopio y mercadeo. Para el efecto primeramente clasificaremos jerárquicamente a que centro poblado está más cercano; como se comprenderá, no es lo mismo estar más cerca de una ciudad con todos

los servicios y equipamiento (capital provincial, cantonal), que, a una cabecera parroquial o asentamiento de un añejo, que en su escala tiene o no el equipamiento de servicios o en su defecto facilita el acopio o mercadeo de los productos. Para definir esta relación se considera una distancia aproximada de 8 (ocho) kilómetros desde la propiedad a los asentamientos humanos.

JERARQUIZACIÓN DE POBLACIONES CERCANAS (F _{lo})	FACTOR
Cabecera Cantonal	1.10
Cabecera Parroquial	1.05
Asentamiento (Recinto, Añejo)	1.00
Ningún Asentamiento	0.90

- **Factor valor en la vía. (F_v).** - Es el valor modelado y definido del polígono valorativo, en función del tipo de vía pública y sus dimensiones, con la cual es colindante en su frente o respaldo la finca, solar o terreno a ser valorado; éste servirá de base para el cálculo de los valores individualizados a ser aplicados a cada lote.

Como consecuencia de las particularidades geométricas de los tipos de vías de las cabeceras parroquiales del cantón Rioverde, se aplicará las siguientes influencias del valor base referencial del polígono valorativo, a fin de determinar el valor en Vía.

TIPO DE VÍA	INFLUENCIA	DISTANCIA en metros				
		0 a 500	501 a 1000	1001 a 4000	4001 a 6000	6001 a más
PRIMERO SEGUNDO ORDEN	Y1	1.30	1.20	1.0	0.8	0.7
TERCER ORDEN	2	1.2	1.1	1.0	0.8	0.7
HERRADURA FLUVIAL	Y3	1.1	1.05	1.0	0.8	0.7
NO TIENE	4	0.7				

Artículo 55.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos del valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este código; con este

propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación.

a.- Valor de terrenos

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 cuantifica, mediante procedimientos estadístico, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad PH, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se permite establecer la clasificación agrologica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

HOMOGENEOS DEL ÁREA RURAL DE RIOVERDE	
SECTOR	SECTORES HOMOGENEOS
1	SECTOR HOMOGENEO 1.0
2	SECTOR HOMOGENEO 2.0
3	SECTOR HOMOGENEO 3.0
4	SECTOR HOMOGENEO 4.0
5	SECTOR HOMOGENEO 5.0
6	SECTOR HOMOGENEO 6.0

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad PH, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se permite establecer la clasificación agrologica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del Plano de valor de la Tierra; sobre el cual se determine el

valor base por sectores homogéneos.

Expresado en el cuadro siguiente:

SECTORES HOMOGENEOS	AVALUO / HA
1.0	1.800.00
2.0	1.500.00
3.0	1.200.00
4.0	1000.00
5.0	800.00
6.0	4.00/m2

**TABLA VALOR MÍNIMO DEL SUELO DE LAS CABECERAS
PARROQUIALES RURALES POR METRO CUADRADO**

PARROQUIA	SECTOR HOMOGENIO	VALOR/HA	UBICACION
RIOVERDE	1.0	1800,00	El predio rural que está en la margen costera y tenga acceso al mar
			El predio rural con acceso a la vía asphaltada Cabuyal – Rocafuerte a 1Km de la vía principal.
	3.0	1200,00	El predio rural con acceso a la vía asphaltada o lastrada hacia Chontaduro, a 1 km de la vía Principal
	5.0	800,00	El predio rural con acceso a la vía asphaltada o lastrada hacia Chontaduro, a mas1 km de la vía Principal
ROCAFUERTE	1.0	1800,00	El predio rural que está en la margen costera y tenga acceso al mar.
			El predio rural con acceso a la vía asphaltada Rioverde-Montalvo a 1Km de la vía principal.
	3.0	1200,00	El predio rural con acceso a la vía asphaltada o lastrada hacia

			Palma Real, a 1 km de la vía Principal
	5.0	800,00	El predio rural con acceso a la vía asphaltada o lastrada hacia Chontaduro, a más 1 km de la vía Principal
MONTALVO	2.0	1500,00	El predio rural que está en la margen costera y tenga acceso al mar.
			El predio rural con acceso a la vía asphaltada Rocafuerte-Lagarto a 1Km de la vía principal.
	4.0	1000,00	El Predio Rustico con acceso a la vía asphaltada o lastrada hacia Walte, a 1 km de la vía Principal
	5.0	800,00	El predio rural con acceso a la vía asphaltada o lastrada hacia Walte, a más de 1 km y que tenga vía de tercer orden
LAGARTO	2.0	1500,00	El predio rural que está en la margen costera y tenga acceso al mar.
			El predio rural con acceso a la vía asphaltada Montalvo-Vainilla a 1Km de la vía principal.
	4.0	1000,00	El predio rural que está a 1 km de la vía asphaltada o lastrada las Delicias
	5.0	800,00	El predio rural que está a más de 1 km de la vía asphaltada o lastrada que tenga vía de tercer orden
CHONTADURO	3.0	1200,00	El predio rural con acceso a la vía asphaltada Rioverde-Chumundé a 1Km de la vía principal.
	5.0	800,00	El predio rural que está a más de 1 km de la vía asphaltada o lastrada que tenga vía de tercer orden
CHUMUNDE	4.0	1000,00	El predio rural con acceso a la vía asphaltada Chontaduro-Chumundé a 1Km de la vía principal.

	5.0	800,00	El predio rural que está a más de 1 km de la vía asphaltada o lastrada que tenga vía de tercer orden
POLIGONO RURAL ESPECIAL	6.0	4.00/m2	El predio rural que está ubicado dentro de los centros poblados rurales que han sido legalizados por el MIDUVI, y los que sean legalizados por el GADMCR mediante la ordenanza que establece el procedimiento para la regularización prioritaria y adjudicación de predios en asentamientos de hecho, así como los predios que fueron depurados del catastro urbano por encontrarse fuera del límite urbano

SECCIÓN III

Artículo 56.- VALORACIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN. - Se establecen los valores correspondientes a las tipologías constructivas, de acuerdo con la metodología establecida en este instrumento legal, esto es según la estructura, acabados y número de pisos (por rangos) así como los valores unitarios investigados en el mercado de la construcción de la localidad.

Artículo 57.- CLASIFICACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES. - Para facilitar la valoración masiva e individual y tomando en cuenta la información catastral alfanumérica, a las edificaciones se le ha clasificado de acuerdo con su estructura en:

- Mampostería autoportante
- Acero
- Caña guadua
- Hormigón armado
- Madera común
- Acero y hormigón
- Madera y hormigón
- Pilotaje de hormigón armado

Artículo 58.- VALOR BASE DE CONSTRUCCIÓN. - Para el presente Bienio (2026-2027) se establecen los valores correspondientes a las tipologías constructivas, esto es según la estructura, acabados y número de pisos (por rangos) así como a los valores unitarios investigados en el mercado de la construcción de la localidad

cumpliendo con lo dispuesto en la COOTAD, es decir un valor considerando el precio de reposición los cuales se muestran en la siguiente tabla:

COMPONENTES DE LA VALORACION DE COSTO EN USD/M2							
TIPO	NOMBRE	COSTO DIRECTO	COSTO INDIRECTO	IVA	COSTO/M2	VIDA UTIL (AÑOS)	VALOR RESIDUAL (%)
1	Construcción de 1 planta de mampostería de ladrillo o bloque de cemento	150,59	22,39	20,76	193,74	50,00	5%
2	Construcción de 1 planta de madera o caña guadua	109,02	16,21	15,03	140,26	25,00	2%
3	Construcción de 2 a 3 plantas de madera o caña guadua con paredes livianas	158,79	23,61	21,89	204,29	25,00	2%
4	Construcción de 2 a 3 plantas de madera o caña guadua con paredes de bloque de cemento o ladrillo	201,94	30,03	27,84	259,80	25,00	5%
5	Construcción palafítica de madera o caña guadua	121,95	18,13	16,81	156,89	20,00	2%
6	Construcción palafítica con columnas de H.A. en P.B.	178,10	26,48	24,55	229,13	50,00	5%
7	Construcción mixta de 2 pisos. P.B. De hormigón armado y P.A. de madera o estructura metálica	200,77	29,85	27,67	258,30	50,00	5%
8	Construcción de 1 planta en estructura de H.A. o metálica con cubierta liviana	220,35	32,77	30,37	283,49	80,00	10%
9	Construcción de 2 plantas de estructura de H.A. o metálica con techo liviano	220,81	32,83	30,44	284,08	80,00	10%

COMPONENTES DE LA VALORACION DE COSTO EN USD/M2							
TIPO	NOMBRE	COSTO DIRECTO	COSTO INDIRECTO	IVA	COSTO/M2	VIDA UTIL (AÑOS)	VALOR RESIDUAL (%)
10	Construcción de 1 planta de estructura de H.A. o metálica con losa de H.A. en cubierta	288,04	42,83	39,70	370,58	80,00	5%
11	Construcción de 2 plantas de estructura de H.A. o metálica con losa de H.A. en cubierta.	303,45	45,12	41,83	390,40	80,00	5%
12	Construcción de 3 plantas de estructura de H.A. o metálica con losa de H.A. en cubierta	324,60	48,27	44,74	417,61	80,00	5%
13	Construcción de 4 a 8 pisos de estructura de Hormigón armado o estructura metálica	525,66	91,99	74,12	691,77	80,00	5%
14	Construcciones esenciales	614,18	107,48	86,60	808,26	80,00	5%
15	Construcción prefabricada en PVC	228,69	34,01	31,52	294,22	80,00	5%
16	Construcción tipo galpón de H.A. o estructura metálica	180,23	26,80	24,84	231,87	80,00	5%
17	Construcción mixta tipo galpón de H.A. y/o estructura metálica	517,87	90,63	73,02	681,52	60,00	5%
18	Construcciones para la industria	328,31	57,45	46,29	432,06	80,00	5%

R
e
o

- PU_Tipo: Precio unitario base de la edificación (tipología constructiva) FAca: Factor por acabados
- FEdad: Factor por edad de la construcción
- FCons: Factor por estado de conservación de la edificación
- FEta: Factor etapa de la construcción
- FUso: Factor uso de la construcción
- MejConst: Sumatoria individual de instalaciones especiales o mejoras en el predio

Para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad que se calcula con la siguiente fórmula:

$$F_{Edad} = \frac{1 - \left(\frac{E}{V_u} \right)^2}{2}$$

Donde:

- E = Edad de la construcción (año actual – año de construcción)
- V_u = Vida útil (tabla 6 Vida útil de las Construcciones típicas)

Artículo 59.- DE LA SOLICITUD DE TRÁMITES. - Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados, para lo cual debe presentar:

La cédula de ciudadanía, certificado de votación, certificado actualizado emitido por el Registrador de la Propiedad del cantón Rioverde, y el Registro Único de Contribuyentes de ser necesario.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitará la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o no constará en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento topográfico en físico y digital bajo el sistema coordenadas geocéntrico WGS84 UTM 17N, en formato físico A4, y en digital en formato CAD o Shape. Las especificaciones del levantamiento serán entregadas a la jefatura de Avalúos y Catastro.
- Certificado de No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rioverde.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc.
- Las capas de polígonos deberán contener como polígonos cerrados.

Artículo 60.- DE LA FORMALIDAD EN LA PRESENTACIÓN Y FIRMA DE RESPONSABILIDAD DE LOS LEVANTAMIENTOS TOPOGRÁFICOS. –

Todo levantamiento topográfico será realizado mediante el Sistema de Coordenadas WGS84 y de proyección UTM 17 N, se lo presentará en el formato físico A4 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además de la digital en un dispositivo de disco compacto.

El levantamiento topográfico o planimetría será considerado como un instrumento de declaración sujeto a validación en territorio por parte de los técnicos de la Jefatura de Avalúos y Catastros; este levantamiento topográfico o planimetría será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Arquitecto, Ingeniero Cartógrafo o afines, quienes deberán estar debidamente registrados en la Dirección de Planificación del cantón Rioverde y estar al día en el pago de sus obligaciones tributarias municipales.

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

Los levantamientos topográficos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, ventas, que deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación.

Artículo 61.- DESCUENTOS Y RECARGOS EN LA RECAUDACIÓN. - El Art. 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que el impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

Artículo 62.- PERÍODO DE APLICACIÓN. - Fijase a través de esta Ordenanza, la valoración que determina los nuevos avalúos para la propiedad urbana y rural del cantón Rioverde que regirán durante el bienio 2026 - 2027, constantes en el plano

de VALOR DEL SUELO.

Artículo 68.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Artículo 69.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de la presente fecha, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, se aplicará para el avalúo e impuestos de los predios urbanos en el bienio 2026 - 2027.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - En vista que el GADMCR se encuentra actualizando la información catastral, ésta podrá ser actualizada permanentemente conforme lo faculta el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que establece que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este código.

SEGUNDA. - La Unidad de Avalúos y Catastro será la responsable de proporcionar la información para cargar al sistema informático correspondiente, para ello la Jefatura de Sistemas tomará todas las medidas de seguridad que se requieran de acuerdo con la ley.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – En forma inmediata de la aprobación de la presente Ordenanza, las direcciones de COMUNICACIÓN, FINANCIERO, AVALÚOS Y CATASTRO y SECRETARIA GENERAL informarán a la ciudadanía sobre la nueva normativa para el bienio 2026 – 2027.

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.

DISPOSICION FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Pleno del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial de acuerdo a lo determinado en el Art. 324 del COOTAD.



Firmado electrónicamente por:
**JOFFRE JEFFERSON
QUINTERO BOLAÑOS**

Tnlg. Joffre Quintero Bolaños
ALCALDE DEL GADMC RIOVERDE



Firmado electrónicamente por:
**RIDER RICARDO
ZAMBRANO LOOR**

Ab. Ríder Zambrano Loo
SECRETARIO DE CONCEJO

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN 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 RIOVERDE, PROVINCIA DE ESMERALDAS**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde, en Sesión ordinaria del 26 de diciembre del 2025 y Sesión Ordinaria del 29 de diciembre de 2025.

Rioverde, 29 de diciembre de 2025



Firmado electrónicamente por:
**RIDER RICARDO
ZAMBRANO LOOR**

Ab. Ríder Zambrano Loo
SECRETARIO DE CONCEJO

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente, **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN 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 RIOVERDE, PROVINCIA DE ESMERALDAS**

Rioverde, 29 de diciembre del 2025



Firmado electrónicamente por:
**JOFFRE JEFFERSON
QUINTERO BOLAÑOS**

Tnlg. Joffre Quintero Bolaños
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN RIOVERDE**

CERTIFICO: que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES; LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 EN EL CANTÓN RIOVERDE, PROVINCIA DE ESMERALDA**, fue sancionada y ordenada su publicación, por el Tnlgo. Joffre Quintero Bolaños, alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rioverde.

Rioverde, 29 de diciembre de 2025.

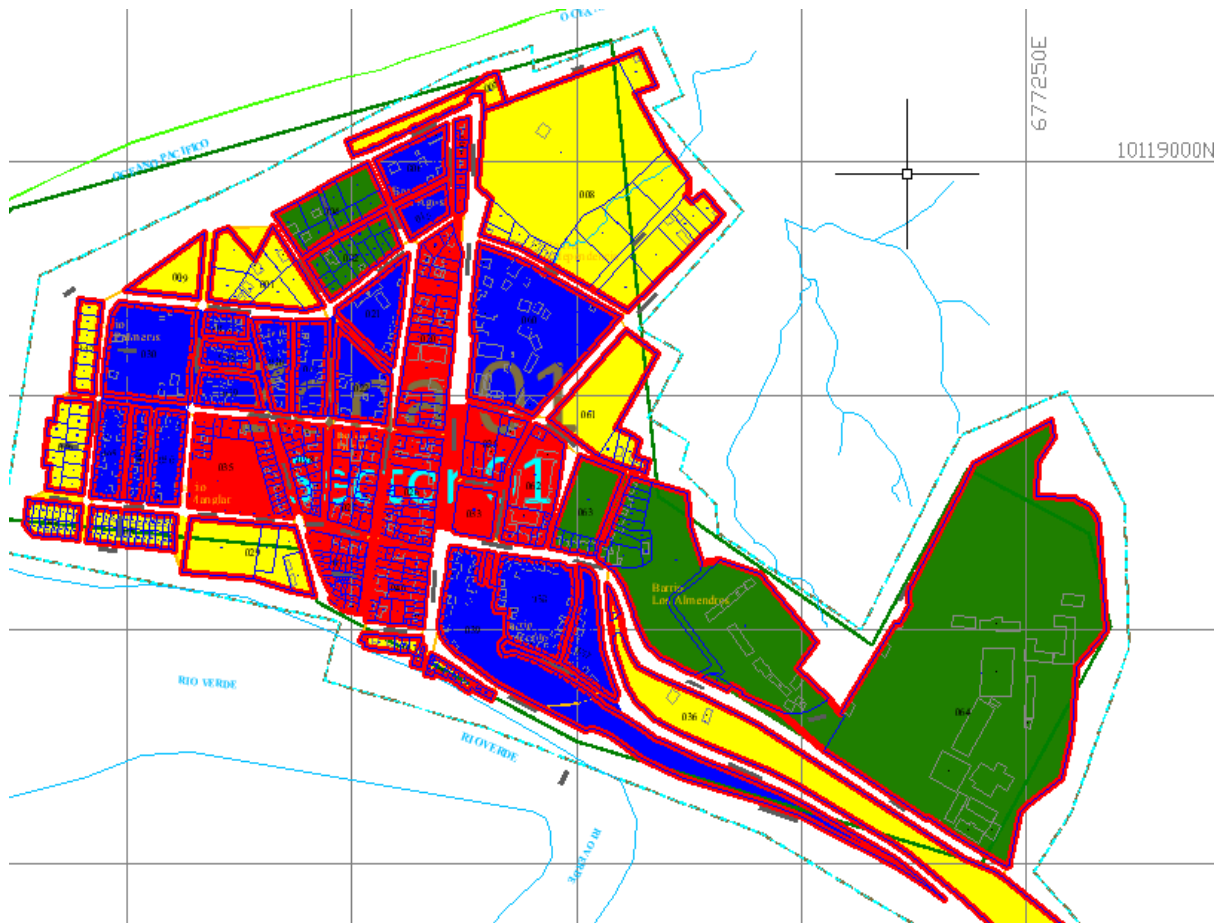


Ab. Ríder Zambrano Loor
SECRETARIO DE CONCEJO

ANEXO

MAPA VALORATIVO

RIOVERDE SECTOR 01



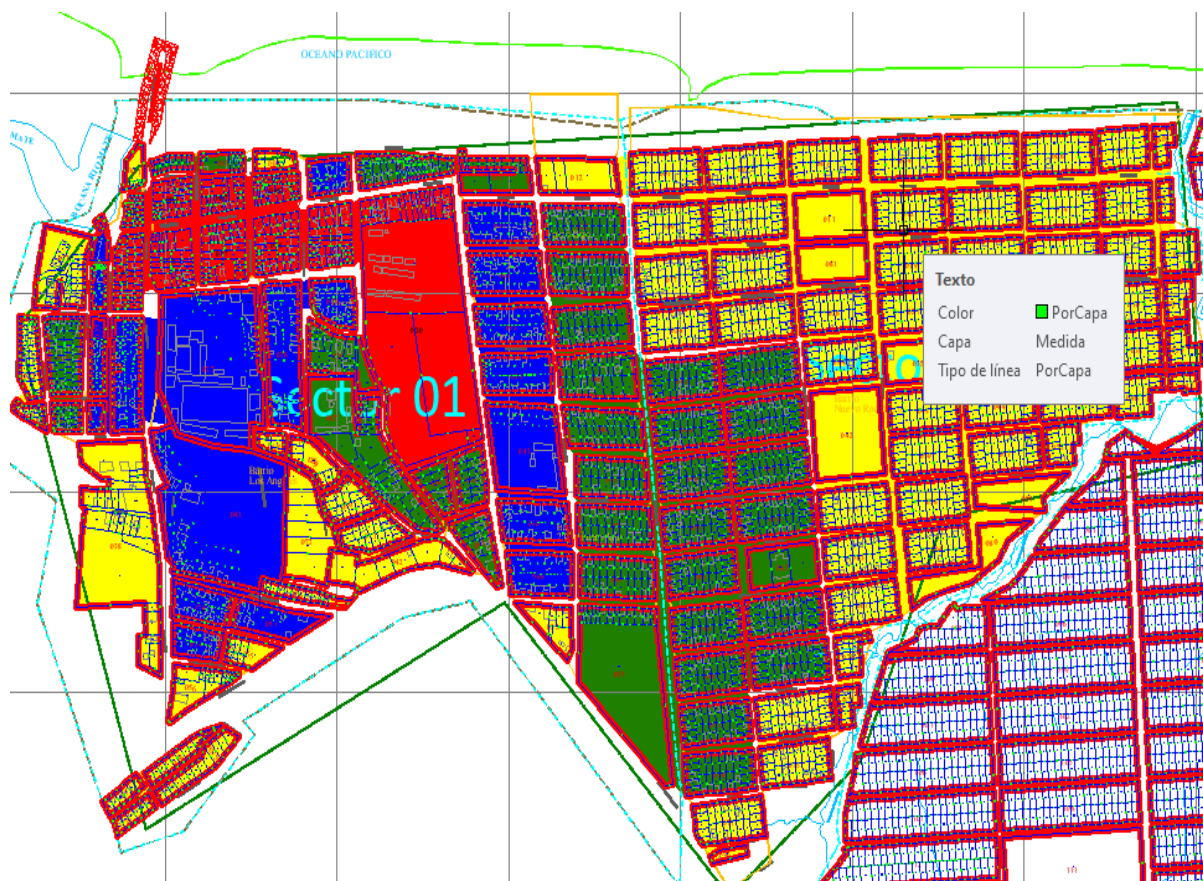
El mapa muestra la zonificación de la zona urbana de Río Verde. Los lotes están numerados y coloreados para indicar su uso previsto: verde para zonas verdes, azul para zonas residenciales, rojo para zonas comerciales o industriales, y amarillo para zonas de servicios. El mapa incluye la bocana del río y una escala de 1:1000.

El mapa muestra una zona urbana de Bogotá, Colombia, con una leyenda que define los colores y tipos de líneas utilizados para representar diferentes tipos de predios urbanos. Las áreas están numeradas y etiquetadas con nombres de calles como 'E. LA CRUZA DEL ESPORTULUS' y 'C. LA PRIMA VIDA'.

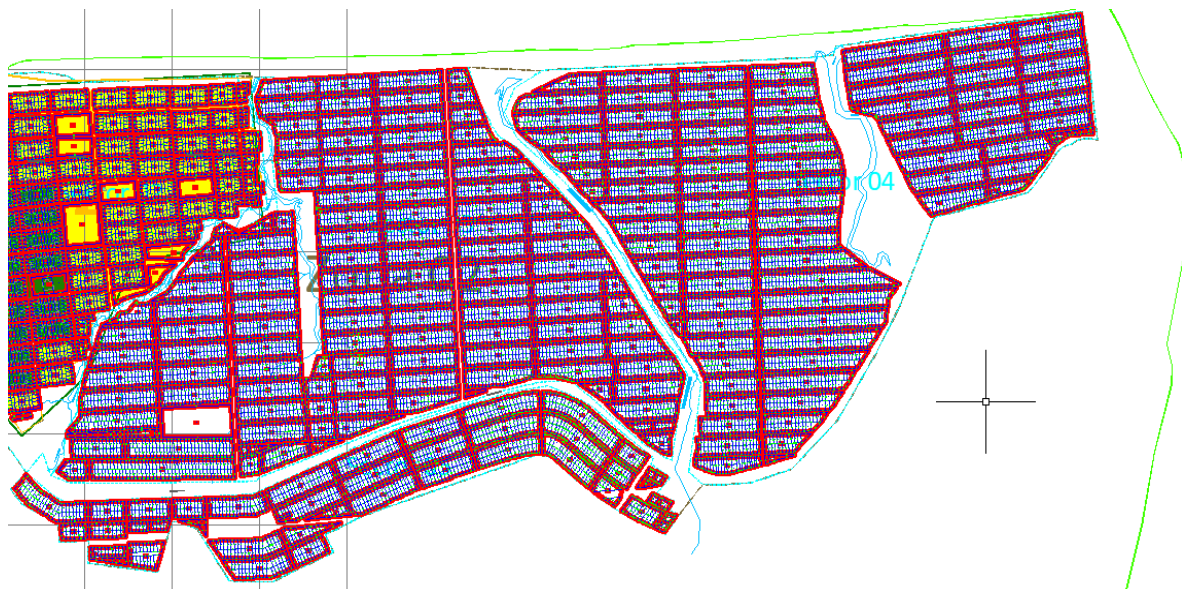
Leyenda:

- PorCapa
- Color
- Capa
- Tipo de línea
- PredioUrbano
- Continuous

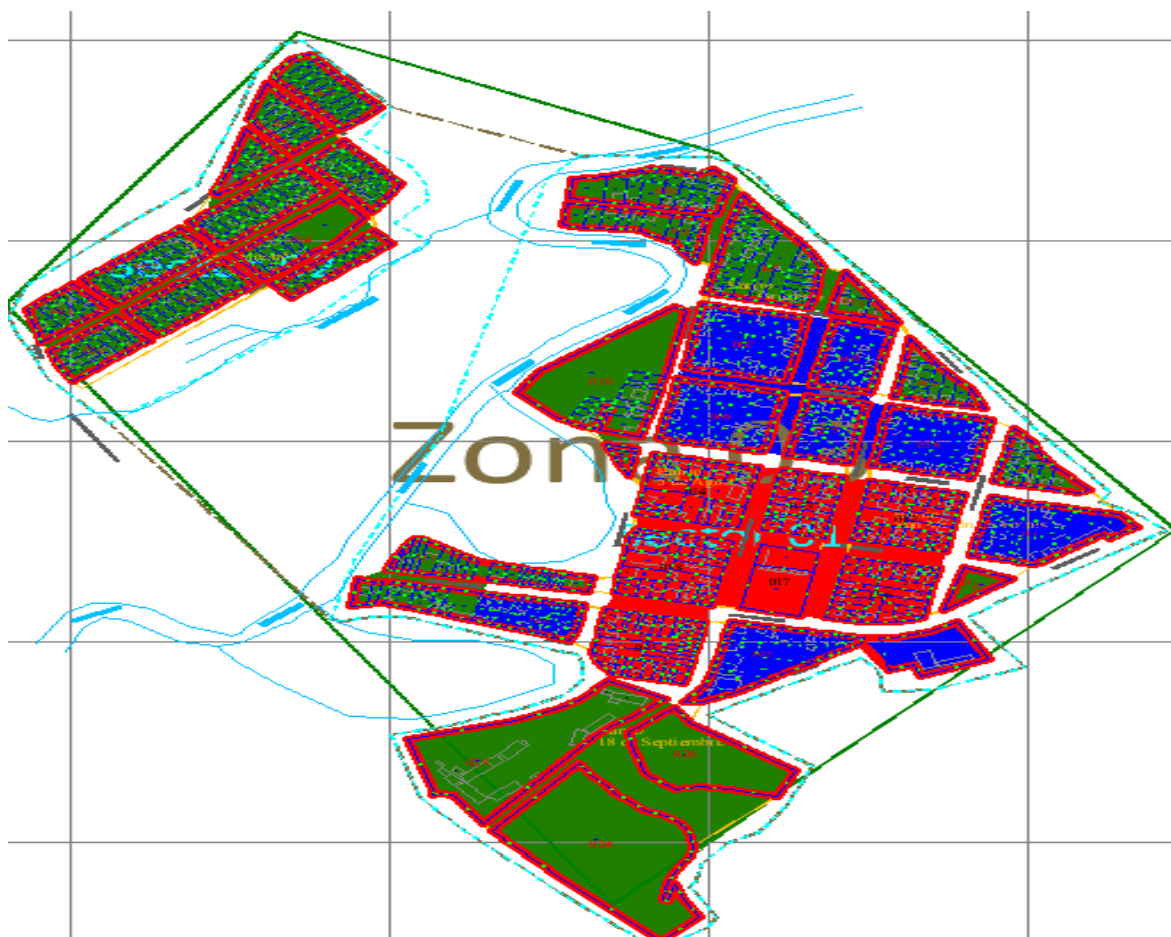
ROCAFUERTE SECTOR 01 Y 02



ROCAFUERTE SECTOR 03, 04 Y 05



MONTALVO SECTOR 01 Y 02



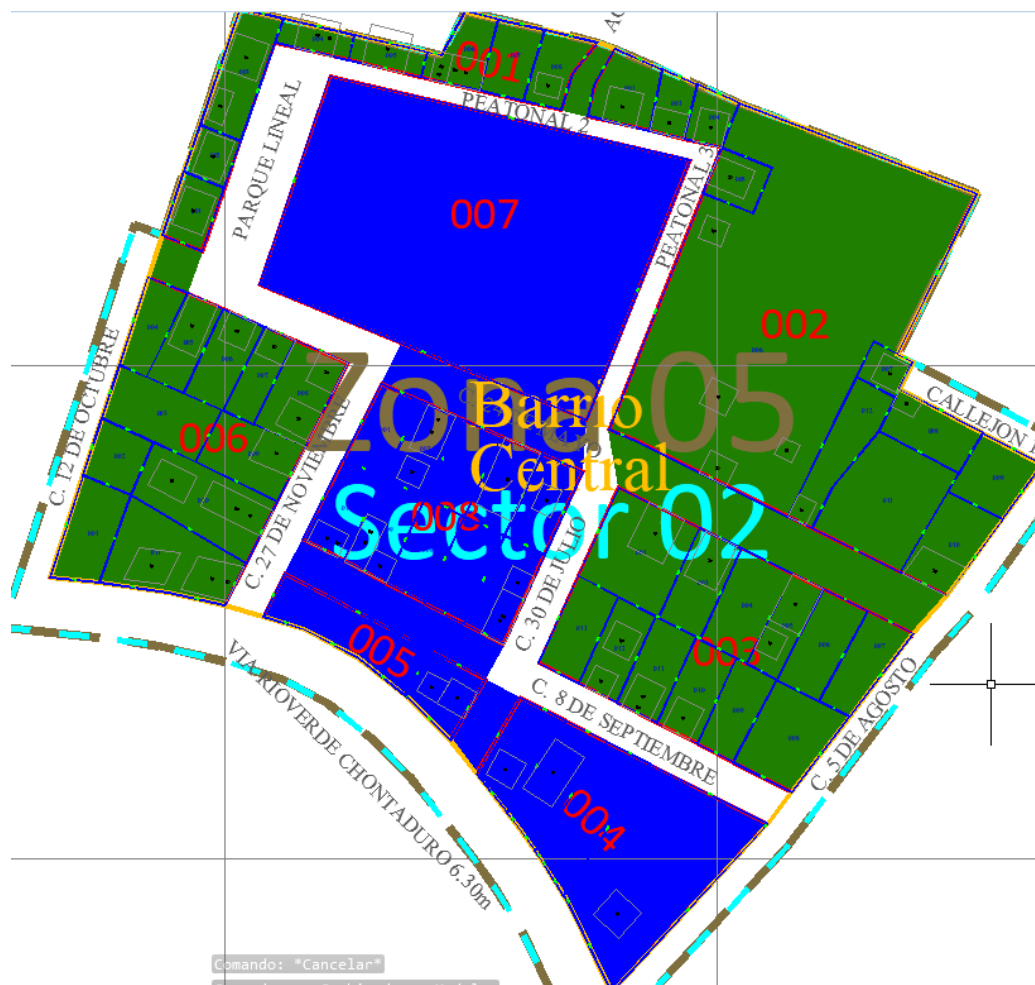
LAGARTO SECTOR 01 , 04 Y 05



CHONTADURO SECTOR 01



CHONTADURO – ZAPALLITO SECTOR 02



CHUMUNDE SECTOR 01

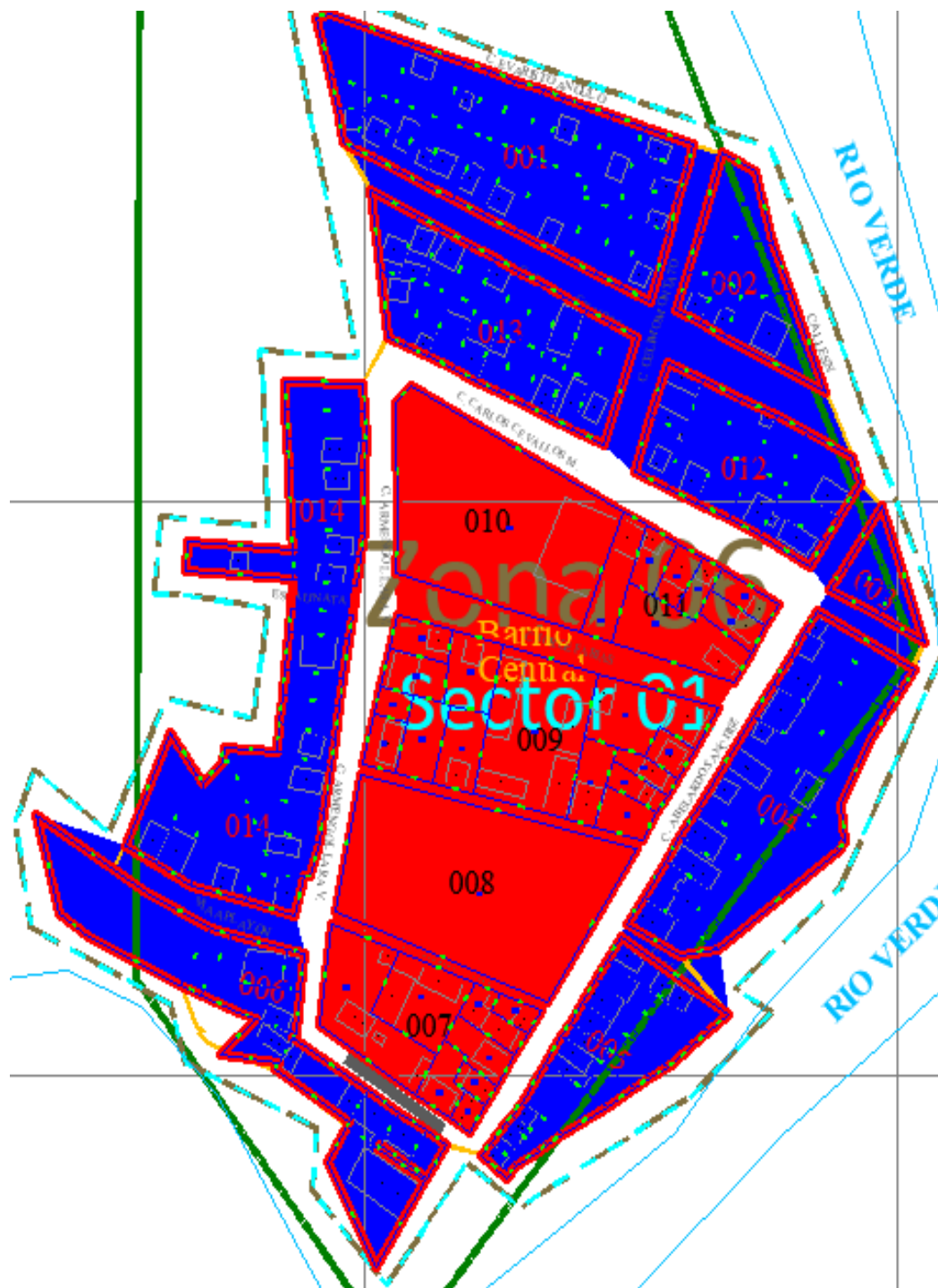


TABLA DE VALORES DE SUELO URBANO A NIVEL DE MANZANAS

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DE RIOVERDE

VALOR M2 POR SH. CABECERA RIOVERDE-2021				
ZONA	SECTOR	MANZ.	VALOR	SH
01	01	20	30	1
01	01	33	30	1
01	01	40	27	1
01	01	26	27	1
01	01	62	26	1
01	01	35	24	1
01	01	28	24	1
01	01	25	24	1
01	01	27	24	1
01	01	07	23	1
01	01	31	23	1
01	01	21	22	2
01	01	06	22	2
01	01	60	22	2
01	01	39	22	2
01	01	37	21	2
01	01	38	21	2
01	01	15	21	2
01	01	10	20	2
01	01	22	20	2
01	01	23	19	2
01	01	02	18	3
01	01	19	18	3
01	01	17	18	3
01	01	18	17	3
01	01	45	17	3

01	01	29	17	3
01	01	04	17	3
01	01	49	17	3
01	01	51	16	3
01	01	30	16	3
01	01	50	16	3
01	01	64	16	3
01	01	63	16	3
01	01	08	15	4
01	01	01	15	4
01	01	41	14	4
01	01	36	14	4
01	01	65	12	4
01	01	48	12	4
01	01	61	11	4
01	01	46	9	4
01	01	47	9	4
01	01	09	8	4

VALOR M2 DE TERRENO CABECERA RIOVERDE- AREA URBANA					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
1	9.04	30	7.07	24	6
2	7.27	22	6.24	19	14
3	6.18	18	5.44	16	12
4	4.98	15	2.79	8	12

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DE PALESTINA

VALOR M2 SECTOR PALESTINA				
Z	S	M	V	SH
01	02	16	30	1
01	02	52	30	1
01	02	43	30	1
01	02	24	29	1
01	02	42	28	1
01	02	57	28	1
01	02	23	28	1
01	02	13	28	1
01	02	14	27	1
01	02	58	25	2
01	02	12	25	2
01	02	20	24	2
01	02	25	26	2
01	02	21	25	2
01	02	50	24	2
01	02	28	24	2
01	02	08	24	2
01	02	10	24	2
01	02	33	24	2
01	02	11	24	2
01	02	59	24	2
01	02	09	24	2
01	02	22	24	2
01	02	18	23	2
01	02	19	23	2
01	02	17	23	2
01	02	63	23	2
01	02	47	22	2
01	02	26	22	2
01	02	56	22	2
01	02	29	21	2
01	02	66	21	2
01	02	48	20	3
01	02	06	19	3
01	02	30	19	3
01	02	62	19	3
01	02	05	18	3
01	02	02	18	3

01	02	54	17	3
01	02	64	18	3
01	02	03	17	3
01	02	53	16	3
01	02	01	16	3
01	02	68	16	3
01	02	60	15	4
01	02	65	14	4
01	02	07	13	4
01	02	55	13	4
01	02	61	12	4

VALOR M ₂ DE TERRENO - PALESTINA - AREA URBANA					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
1	8.56	20	7.63	14	12
2	7.30	12	6.15	10	11
3	5.79	8	4.87	6	18
4	4.58	5	3.57	3	11

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DE CABUYAL

VALOR M2 DE TERRENO CABUYAL					
Z	S	M	VP	SH	V M2
01	04	12	4,79	1	12
01	04	10	4,59	1	11
01	04	11	4,52	1	11
01	04	08	4,49	1	11
01	04	09	4,39	1	11
01	04	01	4,35	1	11
01	04	03	4,30	1	11
01	04	07	4,24	2	10
01	04	13	3,98	2	9
01	04	06	3,11	2	7
01	04	04	3,11	2	7
01	04	05	2,37	2	6
01	04	14	1,91	2	5
01	04	02	1,82	2	4
01	04	16	1,47	3	3

VALOR M ₂ DE TERRENO RECINTO CABUYAL DE PARROQUIA PALESTINA AREA URBANA					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
1	4,79	12	4,3	11	7
2	4,24	10	1,47	3	8

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DE ROCAFUERTE

Z	S	M	SH	VT
02	01	20	1	26
02	01	18	1	26
02	01	19	1	25
02	01	17	1	25
02	01	06	1	24
02	01	07	1	24
02	01	05	1	24
02	01	15	1	24
02	01	16	1	23
02	01	08	1	23
02	01	27	1	23
02	01	50	2	22
02	01	54	2	21
02	01	43	2	21
02	01	26	2	21
02	01	33	2	21
02	01	39	2	21
02	01	25	2	21
02	01	29	2	21
02	01	28	2	21
02	01	46	2	21
02	01	41	2	21
02	01	21	2	20
02	01	09	2	20
02	01	14	2	20
02	02	62	2	20

02	01	51	2	20
02	01	48	2	20
02	02	61	2	20
02	01	37	2	19
02	01	31	2	19
02	01	02	3	18
02	02	55	3	18
02	01	32	3	18
02	01	22	3	18
02	01	47	3	18
02	01	61	3	18
02	01	67	3	18
02	01	36	3	18
02	01	24	3	18
02	01	40	3	17
02	01	44	3	17
02	02	56	3	17
02	01	45	3	17
02	01	10	3	17
02	01	34	3	17
02	02	48	3	17
02	01	11	3	17
02	02	40	3	17
02	01	49	3	17
02	01	03	3	17
02	01	30	3	17
02	01	53	3	17
02	02	63	3	17
02	02	32	3	17
02	02	33	3	17
02	02	41	3	17
02	02	49	3	17
02	01	62	3	17
02	02	66	3	17
02	02	69	3	17
02	02	65	3	16
02	02	68	3	16
02	02	71	3	16
02	02	74	3	16
02	02	17	4	15
02	02	18	4	15
02	02	25	4	15
02	02	09	4	15
02	02	10	4	16
02	01	56	4	15
02	01	55	4	16
02	02	24	4	15
02	01	23	4	15
02	02	72	4	14
02	02	67	4	14

02	01	63	4	14
02	02	02	4	14
02	02	11	4	14
02	01	04	4	14
02	02	57	4	14
02	01	01	4	14
02	02	01	4	14
02	01	38	4	13
02	01	12	4	13
02	02	12	4	13
02	02	13	4	13
02	01	52	4	13
02	02	75	4	13
02	02	77	4	12
02	02	14	4	11
02	01	42	4	11
02	02	03	4	11
02	02	70	4	11
02	01	69	4	11
02	02	42	4	11
02	01	35	4	11
02	02	51	4	11
02	02	58	4	11
02	02	04	4	11
02	02	05	4	11
02	01	68	4	10
02	02	26	4	10
02	02	50	4	10
02	02	81	4	10
02	01	70	4	10
02	01	13	4	10
02	02	06	4	9
02	02	15	4	9
02	02	21	4	9
02	02	07	4	9
02	02	64	4	9
02	02	73	4	8
02	02	34	4	8
02	02	19	4	8
02	02	20	4	8
02	01	66	4	8
02	01	71	4	8
02	02	22	4	7
02	02	59	4	7
02	02	80	4	7
02	02	08	4	7
02	02	52	4	7
02	02	44	4	7
02	02	78	4	7
02	02	43	4	7

02	02	16	4	7
02	02	23	4	7
02	01	72	4	7
02	02	37	4	7
02	02	45	4	7
02	01	74	4	7
02	01	73	4	7
02	02	27	4	7
02	02	28	4	7
02	02	29	4	7
02	02	30	4	7
02	02	35	4	7
02	01	75	4	7
02	02	36	4	7
02	02	38	4	7
02	02	46	4	7
02	01	76	4	7
02	02	31	4	7
02	02	39	4	7
02	02	47	4	7

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO PARROQUIA ROCAFUERTE AREA URBANA					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
1	8.52	26	7.46	23	11
2	7.23	22	6.49	20	14
3	6.28	18	5.74	16	40
3	5.65	15	0.75	7	81

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DE MONTALVO

Z	S	M	VALOR	SH
03	01	17	26	1
03	01	18	24	1
03	01	14	22	1
03	01	16	21	1
03	01	12	21	1

03	01	13	21	1
03	01	19	20	1
03	01	07	18	2
03	01	09	18	2
03	01	08	18	2
03	01	11	18	2
03	01	03	17	2
03	01	20	16	2
03	01	06	16	2
03	01	22	14	2
03	01	15	12	3
03	01	04	12	3
03	01	02	12	3
03	02	01	12	3
03	02	14	11	3
03	02	07	11	3
03	02	13	11	3
03	01	05	11	3
03	02	02	11	3
03	01	01	10	3
03	01	31	10	3
03	02	17	10	3
03	01	25	10	3
03	02	08	9	3
03	01	10	9	3
03	01	21	9	3
03	01	30	9	3
03	02	20	8	3
03	02	21	8	3
03	01	23	8	3
03	01	26	7	3
03	01	24	7	3
03	02	22	7	3
03	02	23	5	3

VALOR M ₂ DE TERRENO CATASTRO PARROQUIA MONTALVO AREA URBANA					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
1	9.26	26	7.14	20	7
2	6.9	18	5.31	14	8
3	5.29	12	2.02	5	24

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DE LAGARTO

Z	S	M	VT	SH
04	01	12	19	1
04	01	29	19	1
04	01	15	18	1
04	01	20	17	1
04	01	11	17	1
04	01	21	16	1
04	01	22	16	1
04	01	10	15	1
04	01	23	15	1
04	01	05	15	1
04	01	24	14	2
04	01	08	13	2
04	01	03	12	2
04	01	14	13	2
04	01	02	11	2
04	01	18	12	2
04	01	01	10	3
04	04	07	9	3
04	01	28	9	3
04	01	30	9	3
04	01	17	9	3
04	01	25	8	3
04	04	03	7	3
04	04	05	7	3
04	04	06	7	3
04	04	01	5	3
04	04	08	5	3
04	04	02	5	3
04	04	04	5	3
04	05	07	5	4

04	05	05	5	4
04	05	06	5	4
04	05	02	5	4
04	05	04	5	4
04	05	08	5	4
04	05	01	5	4
04	05	03	5	4

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO PARROQUIA LAGARTO AREA URBANA					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
1	8.63	19	6.75	15	8
2	6.2	14	5.39	10	13
3	4.33	10	2.18	5	13
3	1.82	5	0.82	5	13

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DE CHONTADURO

Z	S	M	VT	SH
05	01	18	16	1
05	01	14	2	1
05	01	17	2	1
05	01	04	2	1
05	01	13	2	1
05	01	15	2	1
05	01	19	2	1
05	01	23	2	1
05	01	06	13	2
05	01	02	2	2
05	01	20	2	2
05	01	05	2	2
05	01	03	2	2
05	01	07	2	2
05	01	22	2	2
05	01	11	2	2
05	01	08	10	3
05	01	09	2	3

05	01	26	2	3
05	01	12	2	3
05	01	24	2	3
05	01	27	2	3
05	01	16	2	3
05	01	01	2	3
05	01	28	2	3
05	01	25	2	3
05	01	10	2	3

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO PARROQUIA CHONTADURO AREA URBANA					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
1	8.51	16	7.15	14	7
2	6.26	13	5.07	10	9
3	4.89	10	1.76	4	11

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DE ZAPALLITO

Z	S	M	VP	SH	VT
05	02	07	4,76	1	10
05	02	04	4,51	1	9
05	02	05	4,33	1	9
05	02	06	4,21	1	9
05	02	08	4,01	2	7
05	02	03	3,88	2	7
05	02	01	3,14	2	5
05	02	02	3,04	2	5

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO RECINTO ZAPALLITO DE PARROQUIA CHONTADURO AREA URBANA

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
1	4,76	10	4,21	9	13
2	4,01	7	3,04	3,04	6

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DE CHUMUNDE

VALOR M ₂ DE TERRENO CATASTRO PARROQUIA CHUMUNDE AREA URBANA					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR m2.	LIMIT. INF.	VALOR m2.	Nro. Mz.
1	8.92	15	7.45	13	5
2	7.15	12	3.15	5	9

VALORACION CHUMUNDE					
Z	S	M	Total	S. Homo.	PROP
06	01	07	8,92	1	15
06	01	09	8,75	1	15
06	01	11	7,83	1	13
06	01	08	7,49	1	13
06	01	10	7,45	1	13
06	01	12	7,15	2	12
06	01	13	7,04	2	12
06	01	01	6,16	2	10
06	01	04	5,76	2	10
06	01	02	5,67	2	10
06	01	05	5,24	2	9
06	01	14	4,70	2	8
06	01	03	4,16	2	7
06	01	06	3,15	2	5

Valor M2 LOTIZACION TAPAILA

PLANO LOTIZACION QGIS				
ZONA	SECTOR	MZ.	PREDIOS	VALOR M2
2	3	1	31	18
2	3	2	32	18
2	3	3	38	18
2	3	4	11	18
2	3	5	15	18
2	3	6	38	18
2	3	7	32	18
2	3	8	34	18
2	3	9	25	18
2	3	10	32	18
2	3	11	38	18
2	3	12	18	18
2	3	13	21	18
2	3	14	38	18
2	3	15	32	18
2	3	16	24	18
2	3	17	24	18
2	3	18	32	18
2	3	19	38	18
2	3	20	34	18
2	3	21	44	18
2	3	22	38	18
2	3	23	32	18
2	3	24	24	18
2	3	25	36	18
2	3	26	38	18
2	3	27	40	18
2	3	28	12	18
2	3	29	22	18
2	3	30	40	18
2	3	31	38	18
2	3	32	36	18
2	3	34	36	18
2	3	35	38	18
2	3	36	40	18
2	3	37	32	18
2	3	38	40	18
2	3	39	40	18
2	3	40	38	18
2	3	41	36	18

2	3	42	36	18
2	3	43	38	18
2	3	44	40	18
2	3	45	45	18
2	3	46	11	18
2	3	47	40	18
2	3	48	40	18
2	3	49	38	18
2	3	50	36	18
2	3	51	36	18
2	3	52	38	18
2	3	53	40	18
2	3	54	40	18
2	3	55	15	18
2	3	56	22	18
2	3	57	40	18
2	3	58	40	18
2	3	59	38	18
2	3	60	36	18
2	3	61	9	18
2	3	62	32	18
2	3	63	38	18
2	3	64	40	18
2	3	65	40	18
2	3	66	32	18
2	3	67	35	18
2	3	68	41	18
2	3	69	38	18
2	3	70	38	18
2	3	71	32	18
2	3	72	16	18
2	3	73	14	18
2	3	74	32	18
2	3	75	31	18
2	3	76	1	18
2	3	77	10	18
2	3	78	37	18
2	3	79	34	18
2	3	81	14	18
2	3	82	23	18
2	3	83	1	18
2	3	84	12	18
2	3	85	12	18

2	3	86	5	18
2	3	87	11	18
2	3	88	10	18
2	3	89	38	18
2	3	90	9	18
2	3	91	21	18
2	3	92	37	18
2	3	93	38	18
2	3	94	32	18
2	3	95	16	18
2	3	96	40	18
2	3	97	38	18
2	3	98	38	18
2	3	99	40	18
2	3	100	30	18
2	3	101	35	18
2	3	102	40	18
2	3	103	38	18
2	3	104	37	18
2	3	105	40	18
2	3	106	40	18
2	3	107	43	18
2	3	108	40	18
2	3	109	38	18
2	3	110	38	18
2	3	111	1	18
2	3	112	46	18
2	3	113	6	18
2	3	114	6	18
2	3	115	38	18
2	3	116	6	18
2	3	117	60	18
2	3	118	30	18
2	3	119	14	18
2	3	120	80	18
2	3	121	12	18
2	3	122	24	18

2	4	1	25	18
2	4	2	40	18
2	4	3	40	18
2	4	4	36	18
2	4	5	58	18

2	4	6	38	18
2	4	7	38	18
2	4	8	38	18
2	4	9	38	18
2	4	10	58	18
2	4	11	37	18
2	4	12	40	18
2	4	13	40	18
2	4	14	46	18
2	4	15	47	18
2	4	16	39	18
2	4	17	40	18
2	4	18	38	18
2	4	19	58	18
2	4	20	38	18
2	4	21	38	18
2	4	22	37	18
2	4	23	38	18
2	4	24	50	18
2	4	25	43	18
2	4	26	39	18
2	4	27	40	18
2	4	28	40	18
2	4	29	29	18
2	4	30	40	18
2	4	31	40	18
2	4	32	47	18
2	4	33	41	18
2	4	34	38	18
2	4	35	36	18
2	4	36	36	18
2	4	37	38	18
2	4	38	38	18
2	4	39	50	18
2	4	40	40	18
2	4	41	40	18
2	4	42	20	18
2	4	43	12	18
2	4	44	40	18
2	4	45	40	18
2	4	46	50	18
2	4	47	46	18
2	4	48	37	18

2	4	49	9	18
2	4	50	32	18
2	4	51	43	18
2	4	52	48	18
2	4	53	40	18
2	4	54	44	18
2	4	56	36	18
2	4	57	39	18
2	4	58	46	18
2	4	59	37	18
2	4	60	14	18
2	4	61	46	18
2	4	62	40	18
2	4	63	30	18
2	4	64	24	18
2	4	65	40	18
2	4	66	54	18
2	4	67	72	18
2	4	68	40	18
2	4	69	18	18
2	4	70	12	18
2	4	71	40	18
2	4	72	74	18
2	4	73	71	18
2	4	74	40	18
2	4	75	6	18
2	4	76	39	18
2	4	77	63	18
2	4	78	56	18
2	4	79	31	18
2	4	80	30	18
2	4	81	48	18
2	4	82	40	18
2	4	83	30	18
2	4	84	34	18
2	4	85	31	18
2	4	86	21	18
2	4	87	36	18
2	4	88	24	18
2	4	89	4	18

2	5	1	43	18
2	5	2	20	18

2	5	3	24	18
2	5	4	18	18
2	5	5	33	18
2	5	6	40	18
2	5	7	40	18
2	5	8	34	18
2	5	9	42	18
2	5	10	50	18
2	5	11	16	18
2	5	12	5	18
2	5	13	6	18
2	5	14	2	18
2	5	15	16	18
2	5	16	42	18
2	5	17	38	18
2	5	18	33	18
2	5	19	40	18
2	5	20	37	18
2	5	21	3	18
2	5	22	11	18
2	5	23	16	18
2	5	24	12	18
2	5	25	14	18
2	5	26	17	18
2	5	27	37	18
2	5	28	16	18
2	5	29	9	18
2	5	30	40	18
2	5	31	32	18
2	5	32	36	18
2	5	33	33	18
2	5	34	9	18
2	5	35	20	18
2	5	36	5	18
2	5	37	20	18
2	5	38	33	18

TOTAL 246 MZ



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/FA

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

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

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