

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Pindal: De aprobación de la alineación del PDOT al PND 2025-2029, ETN y ODS	2
141	Cantón Sigchos: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2026 - 2027	6
M-083-WEA	Cantón Santo Domingo: Que contiene la aprobación del plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales, factores de corrección del valor del suelo y edificaciones, a regir en el bienio 2026 - 2027	33

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL

ORDENANZA QUE APRUEBA LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) DEL CANTÓN PINDAL AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “ECUADOR NO SE DETIENE” 2025-2029, SU ESTRATEGIA TERRITORIAL NACIONAL (ETN) Y A LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS).

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PINDAL**

CONSIDERANDO:

Que, la Constitución de la República del Ecuador establece que la planificación del desarrollo es obligatoria para el sector público y que los gobiernos autónomos descentralizados deben coordinar su planificación con el Plan Nacional de Desarrollo, en el marco de sus competencias.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) determina las competencias del gobierno municipal y dispone que los instrumentos de planificación territorial se articulen con la planificación nacional, garantizando coherencia y complementariedad.

Que, el Código Orgánico de Planificación y Finanzas Públicas dispone la coordinación y coherencia entre los instrumentos de planificación nacionales y territoriales, y reconoce a la Estrategia Territorial Nacional como parte integral del Plan Nacional de Desarrollo, de cumplimiento obligatorio para las instituciones del Sistema Nacional Descentralizado de Planificación Participativa.

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) establece el principio de concordancia y dispone que los PDOT deben contemplar el territorio de manera integral, considerando lo previsto por otros niveles de gobierno, de manera articulada con el Plan Nacional de Desarrollo.

Que, las Directrices para la Alineación de los PDOT al PND “Ecuador no se detiene” 2025-2029, su ETN y los ODS, emitidas por la entidad rectora de la planificación nacional, establecen el proceso por etapas (revisión, alineación, aprobación y reporte) que deben observar los GAD.

Que, el Consejo Local de Planificación del cantón Pindal, mediante Resolución No. 01-CLP-GADMCP-2026 de fecha 11 de febrero de 2026, emitió informe favorable para la aprobación de la alineación del PDOT al PND 2025-2029, su ETN y los ODS.

En ejercicio de la facultad normativa prevista en el ordenamiento jurídico vigente, expide la siguiente:

ORDENANZA CAPÍTULO ÚNICO

APROBACIÓN DE LA ALINEACIÓN DEL PDOT AL PND 2025-2029, ETN Y ODS

Art. 1.- Objeto. Aprobar la alineación del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial (PDOT) vigente del cantón Pindal al Plan Nacional de Desarrollo “Ecuador no se detiene”

2025-2029, su Estrategia Territorial Nacional (ETN) y a los Objetivos de Desarrollo Sostenible (ODS), conforme la metodología y matrices de alineación anexas.

Art. 2.- Alcance de la alineación. La alineación se refleja en el componente de propuesta del PDOT y comprende, al menos, la articulación por competencias de: 1.- visión y objetivos de gestión; 2.- metas de resultados; y 3.- programas o proyectos, vinculándolos con los objetivos del PND 2025-2029, las directrices de la ETN y los ODS. Los ajustes que se realicen deberán estar técnicamente justificados y no alterarán el contenido estratégico del PDOT ni el componente estructurante que articula al instrumento de ordenamiento territorial, cuando corresponda.

Art. 3.- Documentos habilitantes y anexos. Forman parte integrante de la presente ordenanza, como anexos habilitantes para la alineación del PDOT, los siguientes documentos:

Anexo 1: Matriz de Alineación por Competencias: PDOT - PND 2025-2029 - ETN.

Anexo 2: Matriz de Alineación por Competencias: PDOT - ODS (Agenda 2030).

Informe Técnico de consolidación de la alineación y justificaciones.

Actas y certificaciones de aprobación emitidas por los órganos competentes.

Art. 4.- Ejecución y coordinación. Encárguese a la Dirección de Planificación y Desarrollo Urbano y Rural la coordinación técnica del ejercicio de alineación, la custodia del expediente y la preparación de los documentos para su publicación y reporte. Las unidades ejecutoras del GAD Municipal brindarán información y validación respecto de metas, programas y proyectos vinculados a sus competencias.

Art. 5.- Aprobación y publicidad.

El PDOT alineado, con sus anexos, se considera aprobado y vigente a partir de la sanción y promulgación de la presente ordenanza. La Secretaría General dispondrá su publicación en la Gaceta Oficial Municipal y en los medios institucionales del GAD, sin perjuicio de la gestión de publicación en el Registro Oficial conforme el procedimiento aplicable.

Art. 6.- Reporte en SIGAD e IPSOT.

Dispóngase el reporte del PDOT aprobado y vigente en el Sistema de Información para los Gobiernos Autónomos Descentralizados (SIGAD) y en la plataforma IPSOT, adjuntando las actas de aprobación, la presente ordenanza y demás documentos habilitantes que se requieran para el reporte y cumplimiento de metas.

Art. 7.- Vigencia. La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Oficial Municipal.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Deróguese o déjese sin efecto toda norma de igual o menor jerarquía que se oponga a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL ÚNICA

Encárguese a la Secretaría General del Concejo Municipal la ejecución y cumplimiento de la presente ordenanza.

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página web Institucional. Dado y firmado en la sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pindal, a los cuatro días del mes de marzo del 2026.



Sr. Julio Vismar Guerrero Vera
ALCALDE DEL GADMC-PINDAL



Ab. Santos E. Remache Ch.
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMC-PINDAL

Ab. Santos E. Remache Chuquimarca, secretario general del Concejo Municipal del Cantón Pindal. La **“ORDENANZA QUE APRUEBA LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) DEL CANTÓN PINDAL AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “ECUADOR NO SE DETIENE” 2025-2029, SU ESTRATEGIA TERRITORIAL NACIONAL (ETN) Y A LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS).”** fue discutida y aprobada en dos sesiones ordinarias del Concejo Municipal celebradas el día miércoles 11 de febrero y el día miércoles 4 de marzo del dos mil veintiséis en primer y segundo debate respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; el mismo que es enviado al señor Julio Vismar Guerrero Vera alcalde del GADMC-PINDAL; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

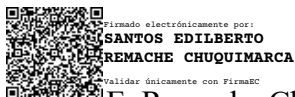
Pindal, 4 de marzo del 2026.



Ab. Santos E. Remache Ch.
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMC-PINDAL

Razón. - Siento como tal que en cumplimiento de lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el día de hoy remito al Señor Julio Vismar Guerrero Vera, alcalde del GADMC-PINDAL, la presente **“ORDENANZA QUE APRUEBA LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) DEL CANTÓN PINDAL AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “ECUADOR NO SE DETIENE” 2025-2029, SU ESTRATEGIA TERRITORIAL NACIONAL (ETN) Y A LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS).”** para su observación o sanción:

Pindal, 5 de marzo del 2026



Ab. Santos E. Remache Ch.
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMC-PINDAL

Sr. Julio Vismar Guerrero Vera, **ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON PINDAL**. - De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, **SANCIONO** la presente **“ORDENANZA QUE APRUEBA LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) DEL CANTÓN PINDAL AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “ECUADOR NO SE DETIENE” 2025-2029, SU ESTRATEGIA TERRITORIAL NACIONAL (ETN) Y A LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS).”** expresamente su texto y dispongo su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial y para conocimiento del vecindario pindaleño. –

Pindal, 9 de marzo del 2026



Sr. Julio Vismar Guerrero Vera
ALCALDE DEL GADMC-PINDAL

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, la presente **“ORDENANZA QUE APRUEBA LA ALINEACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL (PDOT) DEL CANTÓN PINDAL AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO “ECUADOR NO SE DETIENE” 2025-2029, SU ESTRATEGIA TERRITORIAL NACIONAL (ETN) Y A LOS OBJETIVOS DE DESARROLLO SOSTENIBLE (ODS).”** el señor Julio Vismar Guerrero Vera, **ALCALDE DEL GADMC-PINDAL**, a los nueve días del mes de marzo del dos mil veintiséis. - LO CERTIFICO. –

Pindal, 9 de marzo del 2026



Ab. Santos E. Remache Ch.
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMC-PINDAL



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SIGCHOS

Sigchos-Cotopaxi-Ecuador



ORDENANZA No – 141

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos, en observancia de los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia, así como en estricto cumplimiento de la normativa jurídica vigente, tiene la obligación institucional de ejecutar la actualización de los catastros prediales y regular el régimen impositivo aplicable al bienio 2026-2027. Esta actualización contempla, además, el establecimiento de procedimientos administrativos uniformes orientados a garantizar la suficiencia recaudatoria y la sostenibilidad técnica del impuesto predial.

La Constitución de la República del Ecuador, junto con la legislación conexas de carácter tributario, territorial y administrativo, determina la obligatoriedad de que los Gobiernos Autónomos Descentralizados procedan con la actualización integral y periódica de la información catastral, tanto en el ámbito urbano como rural, con el propósito de unificar los modelos, metodologías, criterios técnicos y mecanismos de acceso a la información geoespacial y administrativa asociada a la propiedad inmobiliaria.

Para la emisión, administración y control de las cartas catastrales correspondientes al impuesto predial del bienio 2026-2027, resulta imprescindible la actualización de los valores catastrales de los predios urbanos y rurales. En este sentido, se requiere la promulgación de la ordenanza que regule el proceso de determinación, valoración, liquidación, fiscalización y recaudación del impuesto predial urbano y rural para dicho periodo fiscal, conforme a parámetros técnicos y financieros verificables.

Adicionalmente, se identifica la necesidad de consolidar un proceso de actualización real, sistemática y objetiva del catastro inmobiliario urbano y rural del cantón Sigchos, sustentado en normativa técnica especializada, metodologías de valoración estandarizadas y procedimientos administrativos transparentes, que garanticen la precisión, consistencia, trazabilidad y vigencia de la información catastral utilizada como base para la determinación tributaria.

CONSIDERANDO:

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

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

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

que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

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

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

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

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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

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

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;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del COOTAD determina 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, los ingresos propios de la gestión Municipal, según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al 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.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará 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.

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, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: “Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.”

Que, el Art. 495 ibidem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Que, el Artículo 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 artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

Que, los artículos 87 y 88 ibidem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código.

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, 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. 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 Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad.”

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, 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; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, el artículo 19 numeral 3 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. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.

Que, en el artículo 90 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 artículo 100 ibidem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y

consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; 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, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. 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 esta Ley.

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 conferidas en el la Constitución de la República, el artículo 55 literal i), 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Sigchos expide la:

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

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

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

Art.2.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es el de regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2026 – 2027.

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

Art. 3.- AMBITO 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 Sigchos.

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

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

Art. 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 el GAD Municipal de Sigchos, 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.

Art. 7. DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

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

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

Art. 8. JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos momentos:

CODIFICACION 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, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), 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 51.

Cuando la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra comprendida total o parcialmente dentro de cada una de ellas, se procederá de la siguiente manera:

- En las parroquias urbanas donde el área urbana abarca la totalidad del territorio parroquial, todo su territorio será considerado como urbano, asignándose al inventario catastral un código de zona a partir del 01.

- En las parroquias donde se encuentren definidas áreas **urbanas y rurales**, se asignará al área urbana un **código de zona** a partir del **01**, y al área rural de dicha parroquia un **código de zona** a partir del **51**.

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

LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (FICHA DE RELEVAMIENTO PREDIAL URBANO) (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:

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

Estas variables expresan los hechos existentes 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.

Art. 9. - CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

- a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de

condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

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

c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 11. - NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.”

Art. 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del Cantón Sigchos.

Art. 13.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario”

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 16. - ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 17. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 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.

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

Art. 19. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

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

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

Art. 22. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de

conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el **Art. 23 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 24.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 25.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el GAD Municipal de Sigchos, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previos informes de la Dirección de Planificación y Comisión de Planificación del GAD Municipal de Sigchos.

Art. 26. - HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 27.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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

Art. 28. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a.-) Valor de terrenos. -

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; con este propósito, el concejo 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, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y

servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON SIGCHOS.
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

SECTOR	Sigchos	Infraestructura Básica				Infraest.Complem.		Serv.Municipales		TOTAL	NUMERO
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
HOMOG SH 1	COBERTURA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	MANZ 14,00
	DEFICIT	00	00	00	00	00	00	00	00	00	
SH 2	COBERTURA	100	100	100	100	100	100	100	100	100	22,00
	DEFICIT	00	00	00	00	00	00	00	00	00	
SH 3	COBERTURA	97,24	97,24	98,55	78,35	50,55	40,22	92,35	98,90	81,68	14,00
	DEFICIT	2,76	2,76	1,45	21,65	49,45	59,78	7,65	1,10	18,33	
SH 4	COBERTURA	58,00	68,58	59,00	59,00	43,60	29,85	55,60	55,60	53,65	11,00
	DEFICIT	42,00	31,42	41,00	41,00	56,40	70,15	44,40	44,40	46,35	
SH 5	COBERTURA	37,08	67,27	32,65	32,77	13,23	12,62	32,62	32,62	32,62	26,00
	DEFICIT	62,92	32,73	67,35	67,33	86,77	87,38	67,38	67,38	67,38	
SH 6	COBERTURA	8,00	20,42	11,00	22,54	1,40	0,71	4,24	4,24	9,07	33,00
	DEFICIT	92,00	79,58	89,00	77,46	98,60	99,29	95,76	95,76	90,93	
SH 7	COBERTURA	3,00	11,63	6,32	19,40	2,53	00,00	2,53	3,58	6,12	35,00
	DEFICIT	97,00	88,37	93,68	80,60	97,47	100,00	97,47	96,42	93,88	
CIUDAD	COBERTURA	57,62	66,49	58,22	58,87	44,47	40,49	55,33	56,42	54,73	TOTAL
	DEFICIT	42,38	33,55	41,78	41,15	55,53	59,51	44,67	43,58	45,27	155

Además, se considera los análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultados que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2025
AREA URBANA DE LA CIUDAD DE SIGCHOS.

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	1,0	115	0.93	106.95	14
2	1,00	105	0,93	97.65	22
3	1,00	82	0,94	77.08	14
4	1,00	62	0,94	58.28	11
5	1,00	47	0,94	44.18	26
6	1,00	32	0,95	30.40	33
7	1,00	17	0,95	16.15	35

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2025
AREA URBANA DE LA PARROQUIA SIGCHOS SECTOR YALO

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	1,0	32	0.93	29.76	6
2	1,00	17	0,93	15.86	9
3	1,00	12	0,94	11.28	10

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2025
AREA URBANA DE LA PARROQUIA CHUGCHILAN

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	1,00	37	0.93	34.41	1
2	1,00	22	0,93	20.46	2
3	1,00	12	0,94	11.28	2

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2025
AREA URBANA DE LA PARROQUIA ISINLIVI

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	1,0	27	0.93	25.11	3
2	1,00	22	0,93	20.46	4
3	1,00	12	0,94	11.28	10

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2025
AREA URBANA DE LA PARROQUIA ISINLIVI
SECTOR GUANTUALO

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	1,0	27	0.93	25.11	4
2	1,00	22	0,93	20.46	3
3	1,00	12	0,94	11.28	2

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2025
AREA URBANA DE LA PARROQUIA LAS PAMPAS

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	1,0	87	0.93	80.91	5
2	1,00	47	0,93	43.71	7
3	1,00	17	0,94	15.98	5

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2025
AREA URBANA DE LA PARROQUIA PALO QUEMADO

SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M²	LIMIT. INF.	VALOR M²	No Mz
1	1,0	42	0.93	39.06	2
2	1,00	27	0,93	25.11	2
3	1,00	14	0,94	13.16	3

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

1.- GEOMETRICOS

FACTOR

1.1.-RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .99
1.2.-FORMA	1.0 a .97
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .99
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .99

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .98
2.2.-TOPOGRAFÍA	1.0 a .98

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

COEFICIENTE

3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .98
-------------------------------	-----------

AGUA POTABLE

ALCANTARILLADO

ENERGIA ELECTRICA

3.2.-VIAS	COEFICIENTE
-----------	-------------

ADOQUIN 1.0 a .88

HORMIGON

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
--	-----------

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M² DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

**FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CALCULO DEL VALOR M² DE LAS EDIFICACIONES
URBANO Y RURAL PARA EL GAD MUNICIPAL DEL CANTON SIGCHOS**

Factores - Rubros de Edificación del Predio							
Constante	Valor						
1 piso	24,7000						
+ 1 piso	23,4600						
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,2636	Madera Común	0,2426	Madera Común	0,8915	Pozo Ciego	0,1090
Pilotes	1,4130	Caña	0,1201	Caña	0,3283	Canalización Aguas	0,1530
Hierro	1,4120	Madera Fina	3,3920	Madera Fina	2,5010	Canalización Aguas	0,1530
Madera Común	0,5300	Arena-Cemento	0,3867	Arena-Cemento	0,2587	Canalización	0,5490
Caña	0,4970	Tierra	0,0000	Grafiado	0,4814		
Madera Fina	1,0293	Mármol	2,7805	Champiado	0,4814	Baños	
Bloque	0,7408	Marmetón	0,7815	Fibro Cemento	1,0659	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Marmolina	1,0983	Fibra Sintética	2,1220	Letrina	0,3100
Piedra	0,4743	Baldosa Cemento	0,4541	Estuco	0,6024	Baño Común	0,0950
Adobe	0,4680	Baldosa Cerámica	0,6701			Medio Baño	0,0707
Tapial	0,4680	Parquet	0,8372	Cubierta		Un Baño	0,1330
Vigas y Cadenas		Vinyl	0,4456	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
No tiene	0,0000	Duela	0,5365	Fibro Cemento	0,6595	Tres Baños	0,3990
Hormigón Armado	0,9350	Tablon / Gress	2,7805	Teja Común	0,7245	Cuatro Baños	0,5320
Hierro	1,0057	Tabla	0,2950	Teja Vidriada	1,7696	+ de 4 Baños	0,7217
Madera Común	0,4381	Azulejo	2,1548	Zinc	0,4220		
Caña	0,1061	Revestimiento		Poliétileno	1,8587	Eléctricas	
Madera Fina	1,2366	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido	1,8587	No tiene	0,0000
Entre Pisos		Madera Común	1,3325	Rubero	1,8587	Alambre Exterior	0,5940
No Tiene	0,0000	Caña	0,3283	Paja-Hojas	0,1963	Tubería Exterior	0,6250
Hormigón Armado	0,9500	Madera Fina	3,7260	Cady	0,3714	Empotradas	0,6460
Hierro	0,6330	Arena-Cemento	0,3867	Tejuelo	0,3749		
Madera Común	0,3870	Tierra	0,2187	Baldosa Cerámica	0,7441		
Caña	0,1370	Marmol	2,2950	Baldosa Cemento	0,5042		
Madera Fina	0,3700	Marmetón	2,1150	Azulejo	2,1548		
Madera y Ladrillo	0,3700	Marmolina	1,2350	Puertas			
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Baldosa Cemento	0,6675	No tiene	0,0000		
Bóveda de Piedra	1,1970	Baldosa Cerámica	1,2240	Madera Común	0,7770		
Paredes		Grafiado	1,1360	Caña	0,1061		
No tiene	0,0000	Champiado	0,6340	Madera Fina	1,4093		
Hormigón Armado	0,9495	Revestimiento		Aluminio	1,5109		
Madera Común	0,5300	No tiene	0,0000	Enrollable	0,7174		
Caña	0,3600	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,5109		
Madera Fina	1,6650	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0360		
Bloque	0,8140	Marmol	1,0983	Tol Hierro	1,3829		
Ladrillo	0,7300	Marmetón	1,0983	Ventanas			
Piedra	0,6930	Marmolina	0,4091	No tiene	0,0000		
Adobe	0,6050	Baldosa Cemento	0,2270	Madera Común	0,4051		
Tapial	0,5130	Baldosa Cerámica	0,6701	Madera Fina	0,7080		
Bahareque	0,4613	Grafiado	0,4814	Aluminio	0,5749		
Fibro-Cemento	0,7110	Champiado	0,4814	Enrollable	0,7174		
Escalera		Revestimiento		Hierro	0,4051		
No Tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Madera Malla	0,1331		
Hormigón Armado	0,2848	Madera Común	0,1794	Cubre Ventanas			
Hormigón Ciclopeo	0,2679	Caña	0,1416	No tiene	0,0000		
Hormigón Simple	0,2679	Madera Fina	2,2695	Hierro	0,1850		
Hierro	0,1860	Arena-Cemento	0,2587	Madera Común	0,3264		
Madera Común	0,0672	Marmol	1,0983	Caña	0,1201		
Caña	0,3283	Marmetón	1,0983	Madera Fina	0,7080		
Madera Fina	0,2433	Marmolina	0,0388	Aluminio	0,3814		
Ladrillo	0,0166	Baldosa Cemento	0,0310	Enrollable	0,5201		
Piedra	0,0748	Baldosa Cerámica	0,6701	Madera Malla	0,1331		
Cubierta		Grafiado	0,4814	Closets			
Hormigón Armado	1,8600	Champiado	0,4814	No tiene	0,0000		
Hierro	1,3090			Madera Común	0,4880		
Estereoestructura	7,9540			Madera Fina	0,8016		
				Aluminio	0,7154		

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Se establece la constante P1 en el valor de: 24,70; y la constante P2 en el valor de 23,46; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m^2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural

Años	Hormigón	Bloque ladrillo piedra	Madera fina	Madera Común	Hierro	Bahareque	adobe/Tap ial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	1	1	1	1	1	1	1
5-6	0,9846	0,9793	0,9793	0,9684	0,9846	0,9684	0,9684
7-8	0,9692	0,9586	0,9586	0,9368	0,9692	0,9368	0,9368
9-10	0,9538	0,9379	0,9379	0,9053	0,9538	0,9053	0,9053
11-12	0,9385	0,9172	0,9172	0,8737	0,9385	0,8737	0,8737
13-14	0,9231	0,8966	0,8966	0,8421	0,9231	0,8421	0,8421
15-16	0,9077	0,8759	0,8759	0,8105	0,9077	0,8105	0,8105
17-18	0,8923	0,8552	0,8552	0,7789	0,8923	0,7789	0,7789
19-20	0,8769	0,8345	0,8345	0,7474	0,8769	0,7474	0,7474
21-22	0,8615	0,8138	0,8138	0,7158	0,8615	0,7158	0,7158
23-24	0,8462	0,7931	0,7931	0,6842	0,8462	0,6842	0,6842
25-26	0,8308	0,7724	0,7724	0,6526	0,8308	0,6526	0,6526
27-28	0,8154	0,7517	0,7517	0,6211	0,8154	0,6211	0,6211
29-30	0,8000	0,7310	0,7310	0,5895	0,8000	0,5895	0,5895
31-32	0,7846	0,7103	0,7103	0,5579	0,7846	0,5579	0,5579
33-34	0,7692	0,6897	0,6897	0,5263	0,7692	0,5263	0,5263
35-36	0,7538	0,6690	0,6690	0,4947	0,7538	0,4947	0,4947
37-38	0,7385	0,6483	0,6483	0,4632	0,7385	0,4632	0,4632
39-40	0,7231	0,6276	0,6276	0,4316	0,7231	0,4316	0,4316
41-42	0,7077	0,6069	0,6069	0,4000	0,7077	0,4000	0,4000
43-44	0,6923	0,5862	0,5862	0,4000	0,6923	0,4000	0,4000
45-46	0,6769	0,5655	0,5655	0,4000	0,6769	0,4000	0,4000
47-48	0,6615	0,5448	0,5448	0,4000	0,6615	0,4000	0,4000
49-50	0,6462	0,5241	0,5241	0,4000	0,6462	0,4000	0,4000
51-52	0,6308	0,5034	0,5034	0,4000	0,6308	0,4000	0,4000
53-54	0,6154	0,4828	0,4828	0,4000	0,6154	0,4000	0,4000
55-56	0,6000	0,4621	0,4621	0,4000	0,6000	0,4000	0,4000
57-58	0,5846	0,4414	0,4414	0,4000	0,5846	0,4000	0,4000

59-60	0,5692	0,4207	0,4207	0.4000	0,5692	0.4000	0,4000
61-62	0,5538	0,4000	0,4000	0.4000	0,5538	0.4000	0,4000
63-64	0,5231	0,4000	0,4000	0.4000	0,5231	0.4000	0,4000
65-66	0,5077	0,4000	0,4000	0.4000	0,5077	0.4000	0,4000
67-68	0,4923	0,4000	0,4000	0.4000	0,4923	0.4000	0.4000
69-70	0,4769	0,4000	0,4000	0.4000	0,4769	0.4000	0,4000
71-72	0,4615	0,4000	0,4000	0.4000	0,4615	0.4000	0,4000
73-74	0,4462	0,4000	0,4000	0.4000	0,4462	0.4000	0,4000
75-76	0,4308	0,4000	0,4000	0.4000	0,4308	0.4000	0.4000
77-78	0,4308	0,4000	0,4000	0.4000	0,4308	0.4000	0,4000
79-80	0,4154	0,4000	0,4000	0.4000	0,4154	0.4000	0,4000
81-+	0.4000	0,4000	0,4000	0.4000	0.4000	0.4000	0,4000

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M² de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,93 a .86	0

El valor de la edificación = Valor M² de la edificación x superficies de cada bloque.

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

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

- a) El 1% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 1% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en esta Ordenanza.

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

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

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

Art. 30. - ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 31. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de **0,90/oo** (CERO PUNTO NUEVE POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 32. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial.

Art. 33. - LIQUIDACION ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

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

Art. 35. - EPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%

Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 36. OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 37. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural.

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

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

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

Art. 40. -VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta Ordenanza; 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 para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores 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, cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, 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 permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN SIGCHOS

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2

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 del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

TABLA DE VALORES SECTORES HOMOGÉNEOS CANTÓN SIGCHOS

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 6.1	5.244	4.617	4.088	3.612	2.909	2.509	1.406	753
SH 6.2	3.021	2.654	2.358	1.949	1.652	1.512	1.114	433

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural el que será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO **1.00 A 0.98**

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS **1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTOS URBANOS

1.3. SUPERFICIE **2.14 A 2.09**

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

Más de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO**5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70**

DESLAVES

HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO

CONTAMINACIÓN

HELADAS

INUNDACIONES

VIENTOS

NINGUNA

5.2.- EROSIÓN 0.985 A 0.96

LEVE

MODERADA

SEVERA

5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96

EXCESIVO

MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS**1.00 A 0.942**

5 INDICADORES

4 INDICADORES

3 INDICADORES

2 INDICADORES

1 INDICADOR

INDICADORES

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

Por lo que el valor comercial individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

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

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

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

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

Art. 43. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa del **0,9/oo (CERO PUNTO NUEVE POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 44. - TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 45. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

Art. 46.- La tasa fijada por concepto de gastos administrativos para el cobro del impuesto predial es de 8,50 en Urbano y 8,00 en Rural.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos, en base a los principios de unidad, solidaridad y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad interterritorial, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, a través de la dirección de Planificación realizará en forma obligatoria, la depuración y actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA. - La Dirección de Planificación con el apoyo de la Unidad de TICS realizarán las actualizaciones de los valores catastrales en el sistema de recaudo y financiero del Gad Municipal de Sigchos para la emisión de los respectivos títulos de crédito.

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

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

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

DISPOSICIONES FINALES

ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, la gaceta oficial, y el dominio web institucional.

Dado y firmado en la sala de sesiones del concejo Municipal de Sigchos, a 12 de diciembre del año 2025.



Firmado electrónicamente por:
**OSCAR VINICIO MONGE
TIPÁN**
Validar únicamente con FirmaBC

Lic. Oscar Monge Tipán, Msc.
ALCALDE DE SIGCHOS



Firmado electrónicamente por:
**EDY JUAN ANDINO
SILVA**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Edy Juan Andino Silva, Msc.
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Certifico: Que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN 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 DEL CANTÓN SIGCHOS**, fue conocida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos, en sesión extraordinaria celebrada el día lunes 24 de noviembre del 2025 en primer debate; y, en sesión extraordinaria celebrada el día viernes 12 de diciembre del 2025 en segundo y definitivo debate, de conformidad con lo que dispone los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Sigchos, 18 de diciembre del 2025.



Firmado electrónicamente por:
**EDY JUAN ANDINO
SILVA**
Validar únicamente con FirmaBC

Abg. Edy Juan Andino Silva, Msc.
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN SIGCHOS. - Abg. Edy Juan Andino Silva, a los 18 días del mes de diciembre del 2025, a las 14h30, Vistos: De conformidad con el Art. 322 del COOTAD, remítase la norma aprobada al señor Msc. Oscar Vinicio Monge Tipán, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos para su sanción y promulgación. - **Cúmplase.**



Abg. Edy Juan Andino Silva, Msc.
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN SIGCHOS. - Msc. Oscar Vinicio Monge Tipán, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos, a los 18 días del mes de diciembre del 2025, a las 17h00 de conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República. - Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, luego de su publicación en el Registro Oficial.



Lic. Oscar Monge Tipán, Msc.
ALCALDE DE SIGCHOS

El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal Certifica que la presente Ordenanza fue sancionada por el Msc. Oscar Vinicio Monge Tipán, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Sigchos, a los 18 días del mes de diciembre del 2025.



Abg. Edy Juan Andino Silva, Msc.
SECRETARIO DE CONCEJO

Ordenanza Municipal M-083-WEA**EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL
CANTÓN SANTO DOMINGO****CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) consagra que: “Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. (...)”.

Que, el artículo 264 numeral 9, de la Constitución de la República prescribe que los gobiernos municipales tendrán competencias exclusivas y entre una de ellas es “9. Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”.

Que, los numerales 1 y 2 del artículo 375 ibidem, disponen “... 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;”.

Que, el artículo 376 de la Constitución de la República del Ecuador, estatuye que para hacer efectivo el derecho a la vivienda, al hábitat y a la conservación del ambiente, las municipalidades podrán expropiar, reservar y controlar áreas para el desarrollo futuro, de acuerdo con la ley. Se prohíbe la obtención de beneficios a partir de prácticas especulativas sobre el uso del suelo, en particular por el cambio de uso, de rústico a urbano o de público a privado.

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

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: “a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas; b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor”.

Que, el artículo 139 del COOTAD determina que: “La formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (...)”.

Que, en el artículo 494 ibidem, respecto a la Actualización del Catastro, dispone 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...”.

Que, sobre el avalúo de los predios, el artículo 495 del COOTAD estatuye: “El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios...”.

Que, el artículo 496 del mismo cuerpo legal dispone que “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera

o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. (...)”.

Que, el artículo 497 ibidem, dice: “Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional”.

Que, el artículo 498 ibidem, señala que con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un cincuenta por ciento los valores que corresponda cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en el COOTAD.

Que, el artículo 504 del COOTAD establece sobre la banda impositiva en los predios urbanos que: “Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal”.

Que, el artículo 517 del COOTAD estatuye que: “Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 ‰) ni superior al tres por mil (3 ‰), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano”.

Que, el artículo 68 del Código Tributario le faculta al gobierno autónomo descentralizado municipal de Santo Domingo a ejercer la determinación de la obligación tributaria.

Que, el artículo 11, numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial de Uso y Gestión de Suelo (LOOTUGS) estatuye que “3. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, de acuerdo con lo determinado en esta Ley, clasificarán todo el suelo cantonal o distrital, en urbano y rural y definirán el uso y la gestión del suelo”.

Que, mediante Acuerdo Ministerial No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, expide la Norma Técnica Nacional de Catastros que regula los catastros y valoración del suelo, que será de aplicación obligatoria por el gobierno autónomo descentralizado (GAD) municipal de Santo Domingo.

Que, el concejo municipal, en sesiones extraordinaria y ordinaria de fecha 08 y 12 de diciembre del 2023, aprobó la ordenanza que contiene el plano del valor de la tierra de los predios urbanos y rurales, factores de corrección del valor del suelo y edificaciones, a regir en el cantón Santo Domingo en el bienio 2024-2025, publicado en el registro oficial el 22 de diciembre del 2023, en la edición especial 1199.

El Concejo Municipal en uso de las atribuciones legales que le concede la ley,

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE CONTIENE LA APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIONES, A REGIR EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO EN EL BIENIO 2026- 2027.

Artículo 1.- Objeto. La presente Ordenanza de Aprobación del Plano de la Tierra de los Predios Urbanos y Rurales, Factores de Corrección del Valor del Suelo y Edificaciones, con vigencia en el Cantón Santo Domingo durante el Bienio 2026-2027, tiene como objetivo establecer los procedimientos de valoración del suelo y de las edificaciones para la determinación del valor de los bienes inmuebles.

Para una correcta aplicación de esta ordenanza, se recomienda consultar las definiciones, siglas y acrónimos detallados en el Anexo No. 09.

Artículo 2.- Gestión Catastral. El Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) municipal de Santo Domingo tiene la responsabilidad de aplicar las especificaciones y procedimientos contemplados en la presente ordenanza. Esto incluye la formación, actualización y mantenimiento del catastro cantonal de bienes inmuebles urbanos y rurales, así como la realización de los procesos de valoración masivos con fines catastrales correspondientes.

Artículo 3.- Del Catastro y la Clave Catastral. Se entiende por Catastro el inventario o censo debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles tanto del Estado como de particulares. Su finalidad es lograr la correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica de dichos bienes.

La Clave Catastral consiste en un código único y exclusivo que debe ser asignado a cada predio urbano y rural registrado en el catastro municipal, en estricta conformidad con la Norma Técnica Nacional de Catastros regulada en el acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A.

Artículo 4.- Uso de la Clave Catastral. Todas las entidades municipales, así como las Notarías y el Registro de la Propiedad, tienen la obligación de solicitar la clave catastral conforme a la Normativa MIDUVI para procesar cualquier solicitud relacionada con una propiedad urbana. Con el fin de agilizar este procedimiento, la Dirección de Avalúos y Catastros incluirá en el certificado catastral de los predios los siguientes datos: clave catastral, dirección, superficie del terreno, áreas de construcción y fecha.

Artículo 5.- Coordinación con el Registro de la Propiedad y Entidades Municipales. El Registrador de la Propiedad y los representantes de las empresas públicas municipales del Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) municipal de Santo Domingo enviarán a la Dirección de Avalúos y Catastros, de manera telemática, el registro de las transferencias totales o parciales de predios urbanos y rurales, particiones entre condóminos, adjudicaciones por remate y otras causas. Además, proporcionarán información sobre hipotecas autorizadas o registradas.

En cuanto a los datos de las empresas públicas municipales, deberán suministrar a la Dirección de Avalúos y Catastros la información pertinente sobre nuevas construcciones, fraccionamientos, vías de transporte y la expansión de servicios públicos propios o conexos, como agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, internet y alumbrado público.

Artículo 6.- Gestión y Consideración del Catastro Inmobiliario Multifinalitario (CIM). La Dirección de Avalúos y Catastros ingresará los datos inmobiliarios, abordando aspectos generales, particulares, cartografía, componentes de validación y plataforma informática, conforme a lo estipulado por la Norma Técnica Nacional de Catastros.

Artículo 7.- Clasificación de los bienes inmuebles. - Los bienes inmuebles, con la finalidad de ser valorados catastralmente, se clasifican en:

- 1) Inmuebles Urbanos
- 2) Inmuebles Rurales

Artículo 8.- Valoración Masiva con Fines Catastrales. La finalidad de esta valoración es estimar el valor real de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinanciero, gestionado por el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) municipal de Santo Domingo. Este valor se interpreta como el valor de mercado, conforme a la ley. Al definir la política tributaria, se busca asegurar la equidad y la justicia social y fiscal.

Las valoraciones de los inmuebles se fundamentarán en los datos básicos catastrales y la información del mercado inmobiliario. Esto se llevará a cabo mediante el uso de tablas de valores y factores de corrección, el plano del valor del suelo y anexos que acompañan a esta ordenanza.

Artículo 9.- Valoración Masiva Urbana. En concordancia con la Norma Técnica Nacional de Catastros y para los fines de esta ordenanza, los componentes de la valoración masiva urbana son: suelo y construcción (incluye adicionales constructivos e instalaciones especiales).

CAPÍTULO I

VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL DE SANTO DOMINGO Y CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS INGRESADOS EN EL SISTEMA CATASTRAL ACTUAL

Artículo 10.- Valor del Suelo Urbano. El valor total del suelo, para todo predio que se encuentre dentro del perímetro urbano, se calcula multiplicando el área total del predio por el valor de la zona geoeconómica (valor del suelo) y los factores de corrección para la individualización del predio.

El valor de la zona geoeconómica (valor del suelo) se determinó al identificar zonas homogéneas físicas y obtener los valores de mercado correspondientes, cuyo plano resultante consta en el **Anexo No. 1**, que es parte de esta ordenanza.

La valoración para cada predio se calcula con la siguiente expresión:

$$Vs = A * Vz_g * FA$$

Donde

Vs = Avalúo Catastral del suelo
A = Área del terreno (m²)
Vz_g = Valor Zona Geoeconómica
FA = Factores de Ajuste

$$FA = Ftam * Ffor * Floc * Ftop * Fnit * Fsb * Fsc$$

Donde:

Ftam = Factor de tamaño
Ffor = Factor de forma del terreno
Floc = Factor por localización
Ftop = Factor por topografía
Fnit = Factor de nivel del terreno
Fsb = Factor de dotación de servicios básicos
Fsc = Factor de servicios complementarios

En caso de que el área de un predio coincida en 2 o más zonas de valor, y/o a su vez sea frentista con uno o más ejes viales considerados comerciales, se procederá a avaluar a cada área con su respectivo valor de suelo correspondiente a cada zona económica (subárea) y

a cada valor vial comercial; posteriormente, se sumarán estos valores para obtener el valor total del suelo del predio, el cual finalmente se dividirá para el área total del terreno, obteniendo de esta manera, el valor inicial o base por metro cuadrado del suelo.

Para el caso de los predios frentistas a ejes comerciales, sobre el valor correspondiente a la zona geoeconómica a la que pertenece, prevalecerá el valor del eje comercial, únicamente en el área que a este eje le corresponda; mencionada área será producto de la multiplicación entre el frente del lote que corresponde al eje comercial por el fondo respectivo (buffer), el cual es el resultado de la longitud establecida en la última columna de la tabla No.3 del Anexo 1, menos la distancia existente entre el eje a la vía y la línea de fábrica. El área restante del fondo del lote, si hubiere, se calculará con el valor correspondiente al de la zona geoeconómica.

En el caso de que para un mismo predio dos o más ejes comerciales se intersecten, el área para cada una, estará definida o limitada por la línea recta trazada entre los dos puntos de intersección de sus áreas.

Artículo 11.- Factores de Ajuste del Valor Unitario Base del Terreno. El valor base por metro cuadrado del suelo urbano acorde al Anexo 1, serán modificados por los factores de corrección: ubicación en la manzana, área y forma, topografía y relación de rasante con el lote, disponibilidad de servicios básicos y servicios complementarios en el lote, que constan en las tablas en el anexo 2.

Los factores de corrección o ajuste al valor base del terreno, se detallan en las tablas que constan en el **Anexo No. 2** que es parte de esta ordenanza.

Artículo 12.- Valoración Masiva de Construcciones Urbanas y Rurales. Se seguirán los procedimientos basados en el método de reposición, según lo indicado en el Artículo 495 del COOTAD, abordando las siguientes fases:

a. Determinación de Tipologías o Sistemas Constructivos. La valoración de las edificaciones se establece de acuerdo con la tipología que adquiera cada bloque constructivo. Para determinar estas tipologías, se consideran elementos constructivos como estructura, paredes, cubierta y entrepisos, en caso de existir.

b. Presupuestos de Tipologías y Sistemas Constructivos. Se asigna un precio por metro cuadrado para cada tipología, obtenido mediante análisis de precios unitarios.

c. Valor Individual de Construcción. Se individualiza el valor de la construcción aplicando factores de corrección que consideran las características específicas de cada edificación en el predio, tales como tipo de acabados, uso de la construcción y la etapa de construcción al momento del levantamiento. Para construcciones ya existentes, se aplicará una depreciación proporcional al tiempo de vida útil, considerando la edad y estado de conservación.

Artículo 13.- Valor de Edificaciones en el Área Urbana de la Cabecera Cantonal. La valoración de las edificaciones en la cabecera cantonal se llevará a cabo multiplicando el área de la construcción por el valor de las tipologías constructivas (según el **Anexo No. 3**), aplicando los factores de corrección o ajuste. Además, se sumarán los valores de los adicionales constructivos y las instalaciones especiales presentes en el predio.

La valoración individual de las edificaciones para cada predio se calculará utilizando la siguiente expresión:

$$V_c = (c * V_{tip} * FA) + Ac + IE$$

Donde

Vc	=	Valor de construcción
c	=	Área de la construcción
Vtip	=	Valor por m2 según Tipología
FA	=	Factores de Ajuste
Ac	=	Adicionales Constructivos
IE	=	Instalaciones Especiales

Artículo 14.- Factores de Ajuste de la Construcción. Para las construcciones de los predios en el área urbana de la cabecera cantonal, se utilizará el valor unitario base asignado según su tipología constructiva. Posteriormente, se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste (consultar el **Anexo 4**), siguiendo la siguiente fórmula:

$$FA = F_{us} * F_{cf} * F_{aca} * F_{dep}$$

Donde:

FA	=	Factor de ajuste de la construcción
Fus	=	Factor de uso
Fcf	=	Factor de condición física (avance de obra según etapa constructiva)
Faca	=	Factor acabados de la construcción
Fdep	=	Factor de depreciación de la construcción

Artículo 15.- Valores para Adicionales Constructivos e Instalaciones Especiales. Se consideran elementos complementarios a la construcción. En el caso de las Instalaciones Especiales (como ascensores, gradas eléctricas, sistemas integrados de aire acondicionado, etc.), se utilizará el precio correspondiente según la tabla de costos de instalaciones especiales que consta en el **Anexo 5**. En cuanto a los Adicionales Constructivos (como cerramientos, muros, vías de circulación internas del predio, canchas cubiertas, entre otros), se calculará el valor en función de coeficientes que abarcan área, costo unitario y factor por estado de conservación. Los valores específicos se detallan en el mismo anexo.

Artículo 16.- Valoración Masiva de Predios Declarados en Propiedad Horizontal. Para la valoración de predios bajo el régimen de propiedad horizontal, se evaluará el predio matriz. A partir de este valor y según las alícuotas aprobadas por el Gobierno Autónomo Descentralizado (GAD) municipal de Santo Domingo, se determinará el valor individual de cada predio declarado en propiedad horizontal. Esto se llevará a cabo considerando:

1. Las construcciones en función del área de propiedad privada.
2. Los bienes comunes generales y bienes comunes individuales tanto en suelo como en construcciones.

En caso de reservarse el propietario del inmueble una parte del predio, este deberá tener una alícuota para ingresarlo al catastro.

Artículo 17.- Determinación del Avalúo de Propiedades Horizontales. Los predios declarados en Propiedad Horizontal, ya sea en desarrollo horizontal, vertical o mixto, se evaluarán conforme al artículo 4 de la Ley de Propiedad Horizontal. Esto implica considerar el área privada de construcción de cada condómino, a la que se sumarán los valores de las áreas comunales construidas, del terreno y de los adicionales constructivos comunales. Estos valores se calcularán en base a la alícuota correspondiente a cada predio.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal es:

$$A_{ph} = A_{vc} + A_{ac} + A_{esp}$$

Donde:

- Aph** = Avalúo de propiedad horizontal
Avc = Avalúo de la construcción privada + Avalúo de la construcción comunal (cubierta, especial, abierta y suelo, de acuerdo a la alícuota del predio).
Aac = Avalúo de adicionales constructivos privados + Avalúo de adicionales constructivos comunales (de acuerdo a la alícuota del predio).
Aesp = Avalúo de instalaciones especiales (de acuerdo a la alícuota del predio).

VALORACIÓN DE PREDIOS URBANOS DE LAS CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS INGRESADOS EN EL SISTEMA CATASTRAL ANTERIOR

Artículo 18.- Metodología para el avalúo de las cabeceras parroquiales y centros poblados. Para establecer el valor de la propiedad se considerarán en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- El valor del suelo, es el resultado del producto entre el área total del lote a avaluar, el precio unitario base del suelo y el producto de los factores de corrección del valor del suelo indicados en el anexo 8.
- El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado sobre un solar, se llevará a cabo mediante el modelo de reposición y agregación, tal como se especifica en los literales b) y c) del Artículo 495 de la COOTAD.
- El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

PROCEDIMIENTO PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES DE LAS CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS

Artículo 19.- Valor de la propiedad urbana de las cabeceras parroquiales y centro poblados. Para la valoración de las propiedades, conforme a lo estipulado por el COOTAD, se llevará a cabo una valoración independiente para el terreno y las edificaciones. En el caso de las construcciones, la valoración se aplicará de forma individual para cada piso y bloque de construcción. La valoración total de la propiedad constructiva será la suma de los valores obtenidos mediante este proceso detallado.

La valoración de la propiedad, será la suma de los valores que se obtuvieron para el lote y la construcción.

Artículo 20.- Valor del suelo de un lote o solar urbano de las cabeceras parroquiales y centros poblados. El valor base por metro cuadrado del lote o solar urbano de las cabeceras parroquiales o centros poblados se encuentra establecido en la Tabla 4 del anexo 1.

Artículo 21.- Los componentes de las construcciones se detallan a continuación.

Edificación: Abarca la estructura (cimientos, columnas, vigas, entrepiso, gradas y cubierta), albañilería (contrapisos, pisos, paredes y enlucidos), así como los acabados (revestimientos aplicados a los elementos constructivos). La calidad de estos elementos determina la categoría de la edificación.

Obras exteriores: Constituyen los cerramientos, patios, garajes, jardinería y muros de contención.

Instalaciones Especiales: Se refiere a la existencia de piscinas, cisterna, tanque elevado, sauna, hidromasaje.

Artículo 22.- La valoración de las edificaciones se realizará tomando en cuenta los siguientes aspectos:

Uso de la construcción: Se relaciona con el destino que se da a la construcción, especificado en el **anexo 6** (ítem 6.1).

Tipologías de construcción: Está definida por los materiales utilizados en los acabados, que determinan si es de hormigón armado, mixta soportante y de madera y caña.

Categoría de la construcción: Se establece según los materiales empleados en los acabados, clasificados como excelente, muy bueno, bueno, económico y sin acabados.

Los valores de las categorías de construcción, factores de mantenimiento y valor de obras exteriores están señalados en el **Anexo 6**.

Para la ponderación por características de construcción que defina la tipología constructiva, se empleará los datos del **Anexo 7** (PUNTAJES)

Artículo 23.- Valor de obras Complementarias y/o Adicionales Constructivos (VA). Son consideradas obras complementarias aquellas que no tienen un vínculo estructural con las construcciones principales, tienen carácter permanente y desempeñan diversas funciones, como seguridad y servicios varios (por ejemplo, cerramientos y cubiertas de estacionamientos) vinculados al uso y ocupación del inmueble edificado. La valoración de estas obras se llevará a cabo aplicando las especificaciones detalladas en el **Anexo 6** (ítem 6.4).

Artículo 24.- CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION. El valor de la construcción está constituido por la suma de los valores de la edificación, obras complementarias y obras adicionales.

Su determinación se realiza mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$V_c = A_c * PUC * Fm * CDEC + \sum VA$$

Donde

Vc	=	Valor Total de la construcción
Ac	=	Área de la construcción a avaluar
PUC	=	Precio Unitario Base de Construcción según materiales, en usd/m²
Fm	=	Factores de mantenimiento
CDEC	=	Coeficiente de vida útil de la construcción, dependiente de la edad, estructura, materiales y estado de conservación.
Σ VA	=	Suma de valores de obras complementarias y adicionales.

Artículo 25.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. El valor final de los predios urbanos se determina con la suma del valor del suelo del lote y el valor de las construcciones, con la siguiente fórmula general:

$$VP = V_s + V_c$$

Donde

VP	=	Valor Total de la propiedad
VS	=	Valor del suelo del lote
VC	=	Valor total de la construcción

IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 26.- Base Imponible. - la base imponible para la determinación del impuesto predial urbano constituye el valor de la propiedad.

Artículo 27.- Tarifa del Impuesto Predial Urbano. – al valor de la propiedad urbana se aplicará la tarifa señalada:

ZONAS GEOECONÓMICAS				
N°	Fracción Básica	Fracción Excedente	Impuesto a la Fracción Básica	Impuesto a la Fracción Excedente
1	0.00	*25 RBU	0.00	0.000%
2	*25 RBU + USD 0.01	25,000.00	*25 RBU + USD 0.01 (0.25XMIL)	0.070%
3	25,000.01	50,000.00	13.52	0.075%
4	50,000.01	100,000.00	32.27	0.080%
5	100,000.01	200,000.00	72.27	0.090%
6	200,000.01	400,000.00	162.27	0.095%
7	400,000.01	800,000.00	352.27	0.100%
8	800,000.01	1,600,000.00	752.27	0.105%
9	1,600,000.01	3,200,000.00	1,592.27	0.110%
10	3,200,000.01	6,400,000.00	3,352.27	0.115%
11	6,400,000.01	EN ADELANTE	7,032.27	0.120%

*RBU = Remuneración básica unificada

Artículo 28.- En los planes de vivienda y asentamientos de interés social de propiedad municipal, **aprobados por el Concejo Municipal** y sujetos a la regularización de escrituras hasta su protocolización en Notarías y la inscripción en el Registro de la Propiedad, el valor del suelo urbano por metro cuadrado será determinado conforme a lo establecido en la ordenanza específica que aborde dicho proceso de regularización.

CAPÍTULO II**DE LAS PROPIEDADES RURALES**

Art. 29.- Propiedades gravadas. - Las propiedades situadas fuera de los límites de las zonas urbanas, son gravadas por el impuesto predial rural, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, en la forma establecida en el COOTAD. Los límites del área rural para efectos de este impuesto, están debidamente precisados en la Ordenanza Municipal vigente, para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

Art. 30.- Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

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

Art. 31.- Notificación de nuevos avalúos. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Art. 32.- Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos. El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con el COOTAD.

Art. 33.- La Municipalidad, en base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinará el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.

CONFORMACIÓN DEL CATASTRO RURAL

Art. 34.- Para efectos de la conformación de la base de datos que contiene el censo de propiedades del área rural, se implantará el Catastro Rural, que es un conjunto de subsistemas que permiten la individualización tanto de los predios rurales como de los propietarios y que son los siguientes: de identificación, de evaluación del suelo, de evaluación de la construcción, de empadronamiento, de procesamiento, de mantenimiento y actualización.

Art. 35.- El registro de la información catastral será realizado por medio del levantamiento de datos del propietario y del predio, en base a la ficha diseñada para el efecto.

Art. 36.- La información recopilada será transferida a los archivos correspondientes y procesados automática o manualmente, de acuerdo con los procedimientos previstos en el Catastro Rural.

Art. 37.- La actualización del Catastro Rural estará a cargo de la Dirección de Avalúos y Catastros. Esta será una actividad permanente y continua orientada a poner al día los datos del propietario, el lote y la construcción.

PROCEDIMIENTOS PARA VALORAR LA PROPIEDAD RURAL

Art. 38.- Valoración de los predios rurales. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; con este propósito, el Concejo respectivo aprueba mediante la presente ordenanza, los cuadros del valor de la tierra, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Art. 39.- Para valorar la tierra de naturaleza rural se aplicará el Sistema Internacional de Clasificación de Tierras, que establece 8 clases de tierras, considerando las condiciones agronómicas, topográficas, climatológicas, de explotación, así como el uso y destino de la propiedad.

Art. 40.- Las tablas 1 hasta la 11 determinan el valor de la tierra rural por hectárea, por el tipo de influencia, clase y rangos de acuerdo al caso. La valoración está definida para cada una de las parroquias rurales y para los minifundios.

Tabla N° 1

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA SANTO DOMINGO

CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	28.600	15.500	11.400	4.900
II	21.100	11.400	8.400	3.600
III	17.400	9.400	6.900	2.900
IV	14.300	7.700	5.700	2.400
V	11.200	6.100	4.500	1.900
VI	8.100	4.400	3.200	1.400
VII	4.700	2.500	1.900	800
VIII	1.300	740	540	230

Tabla N° 2

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA ALLURIQUIN				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	14.800	11.100	3.600	1.400
II	10.900	8.200	2.600	1.000
III	9.000	6.700	2.200	890
IV	7.400	5.500	1.800	730
V	5.800	4.300	1.400	570
VI	4.200	3.100	1.000	410
VII	2.400	1.800	600	240
VIII	700	520	170	70

Tabla N° 3

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA PUERTO LIMÓN				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	22.200	14.100	11.400	6.900
II	16.400	10.400	8.400	5.100
III	13.500	8.500	6.900	4.100
IV	11.100	7.000	5.700	3.450
V	8.700	5.500	4.400	2.700
VI	6.300	4.000	3.200	1.900
VII	3.700	2.300	1.900	1.150
VIII	1.050	670	540	320

Tabla N° 4

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA LUZ DE AMÉRICA				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	22.700	14.400	11.700	10.100
II	16.700	10.600	8.600	7.400
III	13.800	8.700	7.100	6.100
IV	11.300	7.200	5.800	5.000
V	8.900	5.600	4.500	3.900
VI	6.400	4.100	3.300	2.800
VII	3.700	2.400	1.900	1.600
VIII	1.050	680	550	480

Tabla N° 5

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA SAN JACINTO DEL BÚA				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	21.400	15.500	13.200	9.600
II	15.800	11.400	9.800	7.100
III	13.000	9.400	8.000	5.800
IV	10.700	7.700	6.600	4.800
V	8.400	6.000	5.200	3.700
VI	6.100	4.400	3.700	2.700
VII	3.500	2.500	2.200	1.600
VIII	1.000	730	630	460

Tabla N° 6

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA VALLE HERMOSO				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	22.700	13.700	6.100	3.400
II	16.700	10.100	4.500	2.500
III	13.800	8.300	3.700	2.000
IV	11.300	6.800	3.000	1.700
V	8.900	5.400	2.400	1.300
VI	6.400	3.900	1.700	970
VII	3.700	2.200	1.000	560
VIII	1.000	650	290	160

Tabla N° 7

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA EL ESFUERZO				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	16.800	13.500	9.700	3.200
II	12.400	10.000	7.100	2.300
III	10.200	8.200	5.900	1.900
IV	8.400	6.700	4.800	1.600
V	6.600	5.300	3.800	1.200
VI	4.800	3.800	2.700	920
VII	2.800	2.200	1.600	530
VIII	800	640	460	150

Tabla N° 8

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA SANTA MARIA DEL TOACHI				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	17.300	13.200	9.700	4.100
II	12.800	9.700	7.100	3.000
III	10.500	8.000	5.900	2.500
IV	8.600	6.600	4.800	2.000
V	6.800	5.200	3.800	1.600
VI	4.900	3.700	2.700	1.100
VII	2.800	2.200	1.600	680
VIII	800	600	460	190

Tabla N° 9

VALOR DEL SUELO RURAL PARA MINIFUNDIOS CON DESTINO AGRÍCOLA		
N°	Rango de superficie m2	Valor de c/m2 en dólares
1	<500	6,00
2	501 a 1000	5,50
3	1001 a 2500	4,50
4	2501 a 5000	4,00
5	5001 a 7500	3,50
6	7501 a 10000	3,00

Tabla N° 10

VALOR DEL SUELO RURAL PARA MINIFUNDIOS CON DESTINO HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, RECREACIÓN Y TURISMO		
N°	Rango de superficie m2	Valor de c/m2 en dólares
1	<500	15,00
2	501 a 1000	14,00
3	1001 a 2500	12,00
4	2501 a 5000	10,00
5	5001 a 7500	9,00
6	7501 a 10000	7,00

Tabla N° 11

VALOR DEL SUELO RURAL PARA MINIFUNDIOS CON DESTINO HABITACIONAL ESPECIAL PARA CONJUNTOS HABITACIONALES APROBADOS		
N°	Rango superficie m2	Valor de c/m2 en dólares
1	<500	37,00
2	501 a 1000	30,00
3	1001 a 2500	22,00

4	2501 a 5000	18,00
5	5001 a 9999	15,00

Art. 41.- Para obtener el valor del terreno rural se utilizará la siguiente fórmula de cálculo:

$$\text{VTR} = \text{VBT} * A$$

En donde:

VTR = Valor del terreno rural

VBT = Valor básico del terreno por hectárea o m2 según influencia y clase de tierra

A = Área Total

Art. 42.- Para obtener el valor de las construcciones se utilizarán las tablas que para el efecto se consideran en el catastro urbano.

Art. 43.- El valor total de la propiedad de naturaleza rural está definido por la suma del valor del terreno más el valor de las edificaciones.

IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 44.- BASE IMPONIBLE. - La base imponible para la determinación del impuesto predial rural constituye el valor de la propiedad.

Art. 45.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Al valor de la propiedad rural se aplicará la tarifa señalada:

TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL					
N °	Fracción Básica	Fracción cedente	Ex-	Impuesto a la Fracción Básica	Impuesto a la Fracción Exce-dente
1	0.00	* 15 RBU		0.00	0.000%
2	* 15RBU + USD 1,00	20,000.00		* 15RBU + USD 1,00 (0,25XMIL)	0.060%
3	20,000.00	60,000.00		10.14	0.070%
4	60,000.00	400,000.00		38.14	0.080%
5	400,000.00	500,000.00		310.14	0.120%
6	500,000.00	1,000,000.00		400.14	0.150%
7	1,000,000.00	5,000,000.00		1,000.14	0.160%
8	5,000,000.00	10,000,000.00		6,200.14	0.170%
9	10,000,000.00	EN ADELANTE		13,200.14	0.180%

*RBU= Remuneración básica unificada

Art. 46.- Cuando se requieran avalúos anteriores al año en curso, para predios urbanos y rurales, la Dirección de Avalúos y Catastros deberá avaluarlos con el sistema catastral actual, de acuerdo con esta ordenanza.

Art. 47.- Predios Ubicados parcialmente en zona urbana y rural del cantón. - Cuando un predio se encuentre ubicado tanto en zona urbana, como en zona rural, este se catastrará con dos claves una para el área urbana y otra para el área rural. Sin que esto sea impedimento para realizar las escrituras de cuerpo cierto de propiedades que sean atraídas por el perímetro urbano.

Art. 48.- Zonas de Transición de Rural a Urbano. - Cuando un predio ubicado en el área rural, fuera del perímetro urbano de la cabecera cantonal, las cabeceras parroquiales y los centros poblados, al momento de la ampliación del perímetro urbano, se lo incorpore a la zona urbana, se está ubicando con este procedimiento en la zona de transición (o expansión). Para su valoración, se debe considerar lo dispuesto en las tablas 1, 2 y 4 del anexo 1.

Para el caso de los nuevos centros poblados, en los que por primera vez se está estableciendo su perímetro urbano, se aplicará este mismo criterio, tomando en cuenta que a toda su zona declarada como urbana se le aplicará el valor de transición.

DISPOSICIÓN GENERAL

Constituye parte de la presente Ordenanza los planos y anexos del valor del suelo para predios urbanos y rurales del Bienio 2026-2027, emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros, donde se especifica e identifica los sectores económicos o zonas geoeconómicas, ejes viales (comerciales) y valores base por metro cuadrado.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. Se mantendrá el sistema de valoración rural, así como el de valoración para las cabeceras parroquiales y centros poblados cuya información aún no se encuentre cargada en el sistema catastral actual, asegurando la ininterrumpida actualización de la información y el cumplimiento de la Norma, mientras se complete el proceso de actualización y migración de los datos al sistema, de las cabeceras parroquiales y centros poblados. Será la Dirección de Avalúos y Catastros o quien haga sus veces, quien antes de finalizar cada periodo fiscal informará oportunamente a la Dirección de Tecnologías de la Información y de las Comunicaciones o quien haga sus veces, el listado de cabeceras parroquiales y/o centros poblados cuya información se encuentre debidamente actualizada y migrada al sistema catastral actual.

SEGUNDA. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo deberá vincular los permisos definitivos de edificación a las claves catastrales de bloques constructivos registrados, según lo establecido en la Norma Técnica Nacional de Catastros.

TERCERA. Las propiedades declaradas en Propiedad Horizontal (PH) que no cumplan con lo dispuesto en la Ley de Declaración Horizontal deberán realizar correcciones a su declaratoria hasta el 31 de diciembre de 2027, conforme a las características de la Propiedad Horizontal y la Ley respectiva.

CUARTA. Desde la vigencia de esta Ordenanza, el Gobierno Descentralizado Municipal de Santo Domingo notificará a la ciudadanía a través de la prensa, siguiendo lo estipulado en el artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la Ordenanza Municipal N° M-050-WEA, que contiene el plano del valor del suelo urbano y rural, tipología de construcción, normativa de valoración para establecer el avalúo de la tierra y edificaciones existentes por método de reposición y, determina el valor del impuesto predial urbano y rural, que regirá para el bienio 2024-2025 en el cantón Santo Domingo, aprobada por el concejo municipal en sesiones extraordinarias del 08 y 12 de diciembre del 2023, publicado en el Registro Oficial el 22 de diciembre del 2023, edición especial 1199.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su posterior publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Municipal y la Página Web Institucional.

Dado en el Salón Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santo Domingo, a los 18 días del mes de diciembre del 2025.



Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs.
ALCALDE DEL CANTÓN



Ab. Miguel Ángel Moreta Rojas
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN

CERTIFICO: que la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE LA APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIONES, A REGIR EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO EN EL BIENIO 2026- 2027**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo, en sesiones ordinaria y extraordinaria celebradas el 16 y 18 de diciembre del 2025.

Santo Domingo, 19 de diciembre de 2025.



Abg. Miguel Ángel Moreta Rojas
SECRETARIO GENERAL

SANCIÓN DEL EJECUTIVO

De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE LA APROBACIÓN DEL PLANO DEL VALOR DE LA TIERRA DE LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES, FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR DEL SUELO Y EDIFICACIONES, A REGIR EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO EN EL BIENIO 2026- 2027** y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, en la Gaceta Municipal y en el portal web institucional www.santodomingo.gob.ec.

Santo Domingo, 19 de diciembre de 2025.



Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs.
ALCALDE DEL CANTÓN

CERTIFICACIÓN DE LA SANCIÓN DEL EJECUTIVO

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada y ordenada su promulgación por el Sr. Ing. Ab. Wilson Erazo Argoti, Mgs. Alcalde del Cantón Santo Domingo, el 19 de diciembre del 2025.



Abg. Miguel Ángel Moreta Rojas
SECRETARIO GENERAL

Tabla No. 1

PRECIO UNITARIO BASE DEL M2 DE SUELO URBANO	
Sector	PUBs por M2
1	825 USD
2	350 USD
3	325 USD
4	300 USD
5	260 USD
6	250 USD
7	200 USD

8	190 USD
9	180 USD
10	175 USD
11	150 USD
12	140 USD
13	135 USD
14	125 USD
15	120 USD
16	100 USD
17	90 USD
18	85 USD
19	70 USD
20	56 USD
21	55 USD
22	50 USD
23	45 USD
24	36 USD
25	24 USD
26	23 USD
27	19 USD
28	Área de transición cabecera cantonal (Ver Tabla No.2)
29	15 USD (cabeceras parroquiales y centros poblados rurales)

Tabla No. 2

PRECIO BASE DEL SUELO URBANO EN PREDIOS EN PROCESO DE TRANSICION DE RURAL A URBANO DE LA CABECERA CANTONAL	
RANGO DE SUPERFICIE(m2)	VALOR BASE POR METRO CUADRADO (USD)
0 - 2.999	40
3.000 - 5.999	30

6.000 - 9.999	20
10.000 - 99.999	12
100.000 - 249.999	10
250.000 - EN ADELANTE	9

Tabla No. 3

VALOR BASE DEL METRO CUADRADO DE SUELO URBANO POR EJES VIALES			
CÓD	EJES VIALES	VALOR USD/m ²	LONG. INFLUEN. DESDE EL EJE (BUFFER)
1	Av. Abraham Calazacón y Av. Ts'afiqui (Anillo Vial)	350	26.00
2	Av. Esmeraldas desde la Av. Chone (Redondel de la "Y" del Indio Colorado) hasta Av. De los Colonos (Redondel Sueño de Bolívar)	350	27.00
3	Av. Ts'achila entre Av. Abraham Calazacón y calle Teniente Ruilova (Río Putumayo)	350	20.50
4	Av. Quito desde Av. Abraham Calazacón hasta calle Segundo Franklin Pallo Pallo (Parque de la Juventud)	350	42.00
5	Av. Quevedo desde Av. Puerto Ila hasta calle Antonio Ante	350	25.00
6	Av. Chone desde Av. Puerto Ila hasta calle Antonio Ante	350	23.00
7	Av. Río Lelia desde Av. Quito hasta Av. La Lorena	325	16.00
8	Av. Galo Luzuriaga Riofrío, desde la calle Los Helechos hasta la calle Quitumbez	325	20.00
9	Av. Abraham Calazacón desde calle Río Zamora hasta calle Miguel Rodrigo León Pesantes (calle Bruselas)	325	25.50
10	Av. Chone desde Av. Puerto Ila hasta Av. De los Colonos (Redondel de la Orangine)	300	23.00
11	Av. Quevedo desde Av. Puerto Ila hasta Av. Del Cooperativismo (Gasolinera Jamajay)	300	25.00
12	Calle Venezuela desde la Av. Abraham Calazacón hasta la Av. Monseñor Schumacher	300	25.00
13	Av. Quito desde calle Segundo Franklin Pallo Pallo (Parque de la Juventud) hasta Av. De los Colonos (Campamento MTOP)	260	42.50
14	Av. La Lorena desde Av. Abraham Calazacón hasta Av. Del Cooperativismo (Bypass Quito – Quevedo)	250	20.00
15	Calle Alberto Coloma desde la Av. Abraham Calazacón hasta la Av. Monseñor Schumacher	220	15.00
16	Av. Quinindé desde Av. De los Colonos (Redondel Sueño de Bolívar) hasta anterior límite urbano (km 2 ½)	200	35.00
17	Av. De los Colonos (Bypass) desde Av. Chone (Redondel de la Orangine) hasta Av. Quinindé	200	45.00

	(Redondel Sueño de Bolívar)		
18	Av. Quevedo desde Av. Del Cooperativismo hasta perímetro urbano (Gasolinera Jamajay)	200	30.00
19	Av. Colorados del Búa desde la Av. De los Colonos hasta calle Jorge Yumbra León	150	24.00
20	Av. Río Yamboya desde Av. Quito hasta Av. De los Colonos	150	17.00
21	Av. Bombolí desde Av. Quevedo hasta Av. De los Colonos	150	20.00
22	Av. De los Colonos (Bypass) desde Av. Quevedo hasta Av. Chone	150	45.00
23	Av. Puerto Ila desde Av. Chone hasta Av. Quevedo	150	27.00
24	Av. Jacinto Cortez desde Av. Quevedo hasta Av. Del Cooperativismo (Bypass)	150	18.00
25	Av. Edmundo Andrade desde Av. Quevedo hasta Coop. El proletariado "Asentamiento Sueño de Vivir"	125	20.00
26	Av. Río Toachi desde Av. 6 de Noviembre hasta Av. Del Cooperativismo (Bypass Quito - Quevedo)	125	21.00
27	Av. Fernando Espín Montufar desde la Av. Quevedo hasta la Coop. Unión Cívica Popular	125	21.00
28	Av. Chone desde Av. De los Colonos (Bypass) (Redondel de la Orangine) hasta perímetro urbano	120	26.00
29	Av. Carlota Jaramillo desde Av. Quevedo hasta la Coop. 15 de Septiembre	100	18.00
30	Av. Los Anturios desde Av. Quevedo hasta calle Vía a Bellavista	100	20.00
31	Av. Del Cooperativismo (Bypass) desde Vía Quevedo hasta Vía Quito	100	30.00
32	Av. De los Colonos (Bypass Quito – Quinindé) desde Av. Quito (campamento MTOP) hasta la Av. Del Cooperativismo	100	64.00
33	Av. Patricio Romero Barberis, desde la Av de los Colonos hasta la calle Osvaldo Vera Carvajal	100	20.00
34	Calle Bahía de Caráquez desde Av. La Lorena hasta la calle Pasaje, calle Pasaje desde la calle Bahía de Caráquez hasta la calle Zaruma, calle Zaruma desde la calle Pasaje hasta la calle Piñas, calle Piñas desde la calle Zaruma hasta camino a Río Verde y desde camino a Río Verde hasta Av. Del Cooperativismo	70	20.00
35	Av. Vía Aventura desde Av. Del Cooperativismo hasta perímetro urbano	70	18.00

Tabla No. 4

**PRECIO UNITARIO BASE DEL M2 DE SUELO URBANO EN
CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS**

Ítem	Cabecera Parroquial o Centro Poblado	PUBs por M2 (USD)
1	Alluriquín	15 USD

2	Puerto Limón	15 USD
3	Luz de América	15 USD
4	San Jacinto del Búa	15 USD
5	Valle Hermoso	15 USD
6	El Esfuerzo	15 USD
7	Santa María del Toachi	15 USD
8	Todos los demás centros poblados	15 USD

ANEXO 2.-

FACTORES DE AJUSTE PARA INDIVIDUALIZACIÓN DEL VALOR DEL SUELO EN PREDIOS URBANOS DE LA CABECERA CANTONAL DE SANTO DOMINGO Y CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS VALORADOS EN EL SISTEMA CATASTRAL ACTUAL

a) Factor de Tamaño (Ftam):

FACTOR DE TAMAÑO	
Área en m²	Factor
menores a 499,999	1.00
799,999<=St> 500	0.95
999,999<=St>= 800	0.90
1499,999<=St>= 1000	0.85
2499,999<=St>= 1500	0.80
4999,999<=St>= 2500	0.75
9999,999<=St>= 5000	0.70
mayores a 10000	0.45

b) Factor de Forma del terreno (Ffor):

FACTOR DE FORMA DEL TERRENO	
FORMA	FACTOR
Regular	1.00 (4 ángulos rectos)
Irregular	0.90 (mayor o igual a 2 ángulos rectos)
Muy irregular	0.80 (menor a 2 ángulos rectos)

c) Factor por Localización (Floc):

FACTOR POR LOCALIZACIÓN	
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO	COEFICIENTE
Esquinero	1.15
En cabecera	1.20
Intermedio	1.00

En L	1.00
En T	1.00
En cruz	1.10
Manzanero	1.25
Triangular	0.95
En callejón	0.90
Interior	0.70
Bifrontal	1.10

d) **Factor por Topografía (F_{top}):**

FACTOR POR TOPOGRAFIA	
TOPOGRAFIA	FACTOR
Inclinado ascendente o descendente	0.80
Plano	1.00

e) **Factor de nivel del terreno (F_{nit}):**

RELACIÓN DE LA RASANTE CON EL LOTE	
NIVEL	FACTOR
A Nivel de rasante	1.00
Sobre Nivel de la rasante (mayor a 50cm de desnivel)	0.90
Bajo Nivel de la rasante (mayor a 50cm de desnivel)	0.85

f) **Factor de Dotación de Servicios Básicos (F_{sb}):**

SERVICIOS BÁSICOS				
COEFICIENTE	AGUA	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	N° DE SERVICIOS
1.0	Red Pública	Red Pública	Red Pública	3 de 3
0.9	Red Pública	Red Pública		2 de 3
		Red Pública	Red Pública	
	Red Pública		Red Pública	
0.8	Red Pública			1 de 3
		Red Pública		
			Red Pública	
0.6				0 de 3

Tabla N° 5

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS

Coeficiente	Material de calzada (asfaltado, adoquinado y hormigonado)	Aceras	Bordillos	Telecomunicaciones (4 servicios)	N° de servicios
1	x	x	x	x	4 de 4
0.9	x	x	x		3 de 4
		x	x	x	
	x		x	x	
	x	x			
0.8	x	x			2 de 4
		x	x		
			x	x	
		x		x	
	x		x		
0.7	x				1 de 4
		x			
			x		
				x	
0.6					0 de 4

Nota: En cuanto al teléfono, en caso de no estar en uso y/o habilitado, será considerado como servido de existir la Red o por el servicio complementario que lo sustituya.

ANEXO 3.-

VALORES POR TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS PARA CONSTRUCCIONES EN CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS VALORADOS EN EL SISTEMA CATASTRAL ACTUAL.

Precio Base por metro cuadrado de Construcción según tipología constructiva

COSTOS DE CONSTRUCCIÓN POR TIPOLOGÍA CONSTRUCTIVA					
N° SIST. CONSTRU	No. PISOS	COLUMNAS	PAREDES	CUBIERTA	USD SUGERIDO
1	1	Madera	Madera	Zinc	115.00
1 - 1	1	Madera	Caña	Zinc	95.00
2	1	Hormigón Armado	Bloque/Ladrillo	Losa de Hormigón Armado	350.00
2 - 1	1	Hormigón Armado	Bloque/Ladrillo	Zinc/galvalum/steel panel	330.00
2 - 2	1	Hormigón Armado	Bloque/Ladrillo	Teja/eternit/asbesto cem	340.00
2 - 3	1	Prefabricada	Prefabricado	Metálica	280.00
3	1	Hierro estructural	Bloque/Ladrillo	Zinc/galvalum/steel panel	310.00
3 - 1	1	Hierro estructural	Sin paredes	Zinc/galvalum/steel panel	150.00
4	1	Pilotes de hormigon armado	Madera	Zinc/galvalum/steel panel	130.00
4 - 1	1	Pilotes de madera	Madera	Zinc/galvalum/steel panel	110.00
5	1	Trabada soportante	Bloque/Ladrillo	Zinc/galvalumen/steel panel	150.00
6	1	Hormigón Armado	Bloque/Ladrillo	Zinc/galvalum/steel panel	385.00
	2	Madera	Madera	Zinc/galvalum/steel panel	180.00
7	1	Madera	Madera	Zinc/galvalum/steel panel	180.00
	2	Madera	Madera	Zinc/galvalum/steel panel	190.00
8	1	Hormigón Armado 4	Bloque/Ladrillo	Losa de Hormigón Armado	385.00
	2	Hormigón Armado 4	Bloque/Ladrillo	Losa de Hormigón Armado	385.00
8 - 1	1	Hormigón Armado 3	Bloque/Ladrillo	Losa de Hormigón Armado	385.00
	2	Hormigón Armado 3	Bloque/Ladrillo	Zinc/galvalum/steel panel	355.00
8 - 2	1	Hormigón Armado 2	Bloque/Ladrillo	Losa de Hormigón Armado	385.00
	2	Hormigón Armado 2	Bloque/Ladrillo	Teja/eternit/asbesto cem	375.00
9	de 3	Hormigón Armado 7	Bloque/Ladrillo	Losa de Hormigón Armado	519.00
	hasta 8 pisos	Hormigón Armado 7	Bloque/Ladrillo	Losa de Hormigón Armado	519.00
9 - 1	de 3	Hormigón Armado 6	Bloque/Ladrillo	Losa de Hormigón Armado	519.00
	hasta 8 pisos	Hormigón Armado 6	Bloque/Ladrillo	Zinc/galvalum/steel panel	440.00
9 - 2	de 3	Hormigón Armado 5	Bloque/Ladrillo	Losa de Hormigón Armado	519.00
	hasta 8 pisos	Hormigón Armado 5	Bloque/Ladrillo	Teja/eternit/asbesto cem	450.00
9 - 3	de 3	Hierro- acero	Bloque/Ladrillo	Losa de Hormigón Armado	485.00
	hasta 8 pisos	Hierro- acero	Bloque/Ladrillo	Losa de Hormigón Armado	485.00

Tabla No. 2

PRECIO BASE DEL SUELO URBANO EN PREDIOS EN PROCESO DE TRANSICION DE RURAL A URBANO DE LA CABECERA CANTONAL	
RANGO DE SUPERFICIE(m2)	VALOR BASE POR METRO CUADRADO (USD)
0 - 2.999	40
3.000 - 5.999	30
6.000 - 9.999	20
10.000 - 99.999	12
100.000 - 249.999	10
250.000 - EN ADELANTE	9

ANEXO 4.-**FACTORES DE AJUSTE PARA LA CONSTRUCCIÓN DE PREDIOS DE CABECERA CANTONAL Y CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS VALORADOS EN EL SISTEMA CATASTRAL ACTUAL**

La fórmula para determinar los Factores de ajuste de la construcción es:

$$FA = F_{us} * F_{cf} * F_{aca} * F_{dep}$$

Donde:

- FA = Factor de ajuste de la construcción
 Fus = Factor de uso
 Fcf = Factor de condición física (avance de obra según etapa constructiva)
 Faca = Factor acabados de la construcción
 Fdep = Factor de depreciación de la construcción

Coefficiente por Condición Física de la construcción (Etapa de construcción)

Condición física		
N°	Detalle	Factor
0	En acabados	0.92
1	En estructura	0.60
2	Terminada	1.0
4	Reconstruida	1.0

Coefficiente por tipo de acabado de construcción

N°	Tipo de Acabados	Factor
1	No tiene	0.7
2	Tradicional	0.8
3	Básico	0.9
4	Económico	1.0
5	Bueno	1.1
6	Lujo	1.2

Coefficiente por uso constructivo

N°	Uso de la construcción	Factor
0	Banco	1.10
1	Bodega	1.00
2	Casa/Departamento	1.00
3	Casa comunal	1.00

4	Cementerio	1.10
5	Centro de salud privada	1.10
6	Centro de salud pública	1.10
7	Centros de tolerancia	1.10
8	Coliseo	1.10
9	Comercial	1.15
10	Cubierta	1.10
11	Educación fiscal	1.10
12	Educación privada	1.10
13	Estadio	1.10
14	Garita/Guardianía	1.00
15	Gasolinera	1.15
16	Gimnasio	1.10
17	Hospital	1.10
18	Hostal	1.10
19	Hostería/Hotel	1.10
20	Iglesia/Templo	1.10
21	Instituciones privadas	1.15
22	Instituciones públicas	1.10
23	Local comercial	1.15
24	Mercado	1.15
25	Motel	1.10
26	Museo	1.10
27	Nave industrial	1.25
28	Oficina	1.15
29	Parqueadero	1.10
30	Plantel avícola	0.90
31	Porqueriza	0.90
32	Radio/Televisión	1.15
33	Recinto militar	1.10
34	Recinto policial	1.10
35	Reclusorio	1.10
36	Religioso/Sala club	1.10
37	Restaurante	1.15
38	Sala de juegos	1.10
39	Salón de eventos	1.10
40	Sin uso	1.00
41	Teatro/Cine	1.10
42	Terminal terrestre	1.10
43	Terraza con cubierta inclinada	1.00
44	Turismo/Recreacional	1.10

Coeficiente de Depreciación de la construcción

Para el cálculo de la depreciación de la construcción, se obtiene mediante el cuadro de Fitto y Corvini, donde considera la edad de la construcción y el estado de conservación.

FACTOR DEPRECIACIÓN - TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN				
Rango de % de edad	ESTADO DE CONSERVACIÓN			
	1	2	3	4
% EDAD (x)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
x=0	0,00	2,50	18,10	51,60
0<x≤2	1,02	3,51	18,94	53,09
2<x≤4	2,08	4,55	19,80	53,59
4<x≤6	3,10	5,62	20,70	54,11
6<x≤8	4,32	6,73	21,64	54,65
8<x≤10	5,50	7,88	22,60	55,21
10<x≤12	6,72	9,07	23,61	55,78
12<x≤14	7,99	10,30	24,53	56,38
14<x≤16	9,29	11,57	25,70	57,00
16<x≤18	10,62	12,87	26,80	57,63
18<x≤20	12,00	14,22	27,93	58,29
20<x≤22	13,42	15,60	21,09	58,96
22<x≤24	14,92	17,03	30,28	59,85
24<x≤26	16,33	18,49	31,51	60,36
26<x≤28	17,92	19,99	32,78	61,09
28<x≤30	19,50	21,53	34,07	61,84
30<x≤32	21,12	23,11	35,40	62,61
32<x≤34	22,78	24,73	36,76	63,40
34<x≤36	24,48	26,38	38,15	64,20
36<x≤38	26,22	28,08	39,57	65,03
38<x≤40	28,00	29,81	41,03	65,87
40<x≤42	29,87	31,59	42,52	66,73
42<x≤44	31,68	33,40	44,05	67,61
44<x≤46	33,58	35,25	45,60	68,51
46<x≤48	35,52	37,14	47,19	69,43
48<x≤50	37,50	39,07	48,81	70,37
50<x≤52	39,52	41,04	50,46	71,33
52<x≤54	41,58	43,05	52,15	72,31
54<x≤56	43,68	45,10	53,87	73,30

56<x≤58	45,82	47,19	55,62	74,32
58<x≤60	48,00	49,32	57,41	75,35
60<x≤62	50,22	51,47	59,23	76,40
62<x≤64	52,48	53,68	61,08	77,48
64<x≤66	54,78	55,93	62,96	78,57
66<x≤68	57,12	58,20	64,88	79,63
68<x≤70	59,50	60,52	66,83	80,80
70<x≤72	62,92	62,88	68,81	81,95
72<x≤74	64,38	65,28	70,83	83,12
74<x≤76	66,88	67,71	72,87	84,30
76<x≤78	69,42	70,19	74,95	85,50
78<x≤80	72,00	72,71	77,07	86,73
80<x≤82	74,62	75,26	79,21	87,97
82<x≤84	77,48	77,85	81,39	89,23
84<x≤86	79,98	80,48	83,60	90,51
86<x≤88	82,72	83,16	85,85	91,81
x>88	85,50	85,87	88,12	93,13

Se aplicarán las siguientes condiciones:

- Para efectos de la valoración, el valor residual de las construcciones no será inferior al 30% del valor asignado como nuevo, siempre que su estado de conservación sea Muy Bueno, Bueno o Regular.

ANEXO 5.-

COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

COSTOS DE LA CONSTRUCCIÓN PARA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS			
No.	TIPO DE OBRA ADICIONALES CONSTRUCTIVOS	Unidad de medida	Valor USD
	Aceras		
1	Aceras	m2	\$16
	Canchas		
2	Cancha de césped	m2	\$45
3	Cancha engramada	m2	\$22
	Cerramientos		
4	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados	m2	\$85
5	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón sin acabados	m2	\$45
6	Cerramiento frontal de malla sobre mampostería	m2	\$51
7	Cerramiento frontal de piedra	m2	\$43

8	Cerramiento frontal de hierro	m2	7\$5
Cisternas			
9	Cisternas de hormigón	m2	\$325
Parques Jardines			
10	Área verde exterior recreativa	m2	\$21
11	jardines/patios/retiros exteriores césped natural	m2	\$15
Patio			
12	Patio, jardín abierto adoquín	m2	\$40
13	Patio, jardín abierto césped	m2	\$20
14	Patio, jardín abierto hormigón	m2	\$80
Piscina de natación			
15	Piscina descubierta cemento	m2	\$380
Sauna/turco/hidromasaje			
16	Sauna	m2	\$2000
17	Turco	m2	\$2500
18	Hidromasaje	m2	\$800
Tanque elevado			
19	Reservorio cemento	m2	\$395
Vías internas			
20	Circulación peatonal descubierta, adoquín/asfalto/piedra	m2	\$26
21	Circulación peatonal descubierta, cerámica/Gress	m2	\$65
22	Circulación peatonal descubierta, hormigón	m2	\$33
23	Circulación vehicular descubierta adoquín	m2	\$33
24	Circulación vehicular descubierta asfalto	m2	\$30
25	Circulación vehicular descubierta	m2	\$13
26	Cubierta liviana de hierro	m2	\$42

Factor de ajuste por estado de conservación del adicional constructivo

Coeficientes de estado de conservación para adicionales constructivos		
Descripción	Factor	Estado del inmueble
Muy bueno	1.00	Nuevo. Sin reparaciones sin rastros de uso
Bueno	0.85	Usado o nuevo con signos de deterioro
Regular	0.70	Usado o nuevo. Con requerimiento de reparaciones entre el 15% y el 55%
Malo	0.50	Usado o nuevo. Requiere reparaciones de más del 50%
En deterioro	0.30	Construcciones inhabitables o en ruina

Instalaciones especiales

INSTALACIONES ESPECIALES			
No.	USO CONSTRUCTIVO	Unidad de medida	Valor USD (costos directos)
1	No tiene		\$0
2	Ascensor	u	\$32,900.00

Ordenanza Municipal M-083-WEA**Registro Oficial - Edición Especial N° 1194**

Miércoles 25 de marzo de 2026

3	Circuito cerrado de televisión (3 pisos)	u	\$9,180.00
4	Escaleras eléctricas	u	\$100,000.00
5	Montacargas	u	\$3,100.00
6	Sistema alternativo de energía eléctrica (generador 10 KV)	u	\$4,500.00
7	Sistema central de aire acondicionado	u	\$5,900.00
8	Sistema contra incendios	u	\$5,100.00
9	Sistema de gas centralizado	u	\$44,500.00
10	Sistema de ventilación mecánica (Aire Acondicionado)	u	\$2,400.00
11	Sistema de voz y datos	u	\$1,120.00

ANEXO 6.-**VALORES UNITARIOS, FACTORES DE AJUSTE PARA CONSTRUCCIONES EN CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS VALORADOS EN EL SISTEMA CATASTRAL ANTERIOR****6.1. Valores Unitarios por tipología de construcción**

VALORES UNITARIOS POR TIPOLOGIAS DE CONSTRUCCION								COEFICIENTES POR MANTENIMIENTO		
Uso	Tipología	Coeficiente	Excelente (usd/m2)	Muy bueno (usd/m2)	Bueno (usd/m2)	Económico (usd/m2)	Sin acabado (usd/m2)	Bueno	Regular	Malo
Vivienda	Hormigón armado	1	521	409	318	245	188	1	0.95	0.9
	Mixto		397	310	242	189	144			
	Bloque cruzado					115	94			
	Madrea/caña					55				
Bancos	Hormigón armado	1.5	580	500				1	0.95	0.9
Comercial Neto: Oficinas, centros comerciales	Hormigón armado	1.4	520	409	318	245	188	1	0.95	0.9
	Mixto		397	310	242	189	144			
Gasolineras	Hormigón armado	1.4	530	450	318			1	0.95	0.9
	Mixto		405	330	242				0.95	0.9
Hoteles / Moteles	Hormigón armado	1.4	530	450	318	245		1	0.95	0.9
	Mixto		405	330	242	189			0.95	0.9
Comercial mixto: Vivienda y comercio	Hormigón armado	1.2	521	409	318	245	188	1	0.95	0.9
	Mixto		397	310	242	189	144			
Industrias	Hormigón armado	1.3	521	409	318	245		1	0.95	0.9
	Mixto		397	310	242	189			0.95	0.9
Clínicas y Educación privada	Hormigón armado	1.3	521	409	318	245	188	1	0.95	0.9
	Mixto		397	310	242	189	144		0.95	0.9
Turismo	Hormigón armado	1.3	530	450	318	245	188	1	0.95	0.9
	Mixto		405	330	242	189	144			

Nota: En caso de que el uso de la construcción y/o la tipología de edificación difieran de lo establecido en la tabla anterior, se llevarán a cabo los estudios u homologaciones pertinentes.

6.2. Puntaje para categorizar acabados de construcciones

PUNTAJE PARA CATEGORIZAR ACABADOS DE CONSTRUCCIONES	
Excelente	77-100
Muy Bueno	61-76
Bueno	52-60
Económico	31-51
Sin Acabados	0-30

6.3. Depreciación por edad de la construcción

DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad en años	Tipo de estructura	Coefficiente
1 a 5	Hormigón Armado, Bloque cruzado, Mixto, Madera y Caña	1.00
6 a 10	Hormigón Armado, Bloque cruzado, Mixto, Madera y Caña	0.97
11 a 15	Hormigón Armado, Bloque cruzado, Mixto, Madera y Caña	0.94
Mayor 15	Hormigón Armado, Bloque cruzado, Mixto, Madera y Caña	0.91

6.4. Valor unitario en dólares por metro cuadrado para obras cerramiento

VALOR UNITARIO EN DOLARES POR METRO CUADRADO PARA OBRAS DE CERRAMIENTO																		
Longitud (ml):											Altura (ml):							
Características de los materiales																		
Estructura			Paredes				Revestimientos				Verja		PUERTA PRINCIPAL				Valor (usd/m2)	
							Enlucido		Pintura		Nin-guno	Hierro simi-lar						
Hormi-gón ar-mado	Tubo	Ma-lla	blo-que	Ma-lla	Mixto	Nin-guno	Tiene	No tiene	Tiene	No tiene		Tiene	No tiene	Mixta (Hie-rro)	Tol	Ma-lla	Nin-guno	
	X		X				X		X				X	X				65
	X		X				X						X				X	61
	X						X					X		X				55
	X		X					X		X			X		X			51
	X					X		X		X		X		X				47
	X		X				X						X				X	36
	X			X			X						X			X		
	X				X		X						X				X	
	X			X					X		X			X			X	

x				x				x		x			x			x	
x			x							x		x				x	27

En el caso de cerramientos que no se ajusten a esta configuración, se ajustarán al valor unitario por homologación, considerando las características más similares dentro de los rangos establecidos en el ítem 6.4. Se distinguen dos tipos de cerramientos.

- Cerramiento Tipo 1: Para cerramientos frontales o de acceso.
- Cerramiento Tipo 2: Para cerramientos laterales o de adosamiento.

6.5. Valores unitarios para patios

VALORES UNITARIOS PARA PATIOS	
Material Constructivo	Valor (usd/m2)
Hormigón	14
Adoquinado	15
Cerámica	40

6.6. Valores unitarios para instalaciones especiales y/o obras complementarias y adicionales

VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES Y/O OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ADICIONALES	
Obra	Valor (usd)
Piscina	35000
Cisterna	1993
Tanque Elevado	1359
Cubierta (usd/m2)	42

ANEXO 7.- TABLAS DE PUNTAJES PARA CONSTRUCCIONES PARA CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS VALORADOS CON SISTEMA CATASTRAL ANTERIOR.

ESTRUCTURA		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
Hormigón armado	1	30
Mixto	4	25
Bloque cruzado	5	10
Madera/Caña	3	5

PAREDES		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
Bloque	1	5
Ladrillo	2	3
Caña	3	1
Madera	4	1
No tiene	5	0

PISOS		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
Cemento	1	1
Mármol	2	5
Cerámica	3	4
Vinil	4	2
Porcelanato	5	6
Marmetón	6	5
Madera	7	6
No tiene	8	0

VENTANAS		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
Aluminio	1	4
Hierro	2	2
Madera	3	1
No tiene	4	0

NUMEROS DE BAÑOS		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
No tiene	1	0
Uno	2	1
Dos	3	1
Mas de dos	4	2

Baños Pisos		
Descripción	Coeficiente	Valor
No tiene	1	0
Cerámica común	2	1
Cerámica especial	3	2
Maármol	4	3

Sanitarios		
Descripción	Coeficiente	Valor
Blanco	1	1
Color	2	1
No tiene	3	0

COCINA REVESTIMIENTO MEDIA ALTURA		
Descripción	Coeficiente	Valor
Cerámica común	2	2
No tiene	1	4
Cerámica especial	3	3

FACHADA		
Descripción	Coeficiente	Valor
Cerámica	5	1
CHINA MENTAL	1	4
SENOLLA	2	2
VIFRIO COLOR	4	1
VARIOS NIVELES	5	1
NO TIENE	0	0

ENTREPISO		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
Losa	1	1
Madera	2	1
Ninguno	3	0

REVESTIMIENTO PAREDES		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
Pintura	1	3
Texturado	2	4
Madera	3	4
Cerámica	4	4
No tiene	5	0

ENTECHADO		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
LOSA	1	10
TEJA	2	6
ABESTO CEMENTO	3	5
ZINC	4	2
GALVALUMEN	5	4
NO TIENE	6	0

COCINA		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
Alto	2	2
Bajo	1	2
Ambos	3	4
No tiene	0	0

COCINA REVESTIMIENTO TOTAL		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
Cerámica común	1	4
Cerámica especial	2	5
Ninguna	0	0

PUERTAS		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
Panelado	1	3
Simple	2	2
No tiene	3	0

BAÑOS REVESTIMIENTO MEDIDA ALTURA		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
No tiene	1	0
Cerámica común	2	2
Cerámica especial	3	3

BAÑOS REVESTIMIENTO ALTURA TOTAL		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
Cerámica especial	2	5
Cerámica común	1	4
No tiene	3	0

ENLUCIDO PAREDES		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
Tiene	1	2
No tiene	2	0

PROTECCIÓN		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
Tiene	1	1
No tiene	2	0

TUMBADO		
DESCRIPCION	COEFICIENTE	VALOR
Tiene	1	3
No tiene	2	0

ANEXO 8.-

FACTORES DE CORRECCIÓN PARA EL VALOR DEL SUELO DE PREDIOS URBANOS DE LAS CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS VALORADOS CON EL SISTEMA CATASTRAL ANTERIOR.

Tabla N° 1

SUPERFICIES MAYORES A 500 m2 Y ÁREAS NO URBANIZADAS	
Área en m2	Factor
501-800	0,95
801-1000	0,9
1001-1500	0,85
1501-2500	0,8
2.501-5.000	0,75
5.001-10.000	0,7
Mayor a 10.0000	0,45

Nota: Los factores de la Tabla 1 se aplicarán solamente en los casos de áreas mayores a 500m2 no urbanizadas.

Tabla N° 2

FACTOR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	
Localización	Coeficiente
Manzanero	1,25
En cabecera	1,2
Esquinero	1,15
Intermedio	1
En pasaje	0,9
Interior	0,7

Tabla N° 7

FACTOR FORMA	
Forma	Coeficiente
Regular	1
Irregular	0,9

Tabla N° 8

FACTOR TOPOGRAFÍA	
Forma	Coeficiente
Regular	1
Irregular	0,8

Tabla N° 9

RELACIÓN DE LA RASANTE CON EL LOTE	
Relación	Coeficiente
A NIVEL	1
SOBRE RASANTE	0,9
BAJO RASANTE	0,85

Tabla N° 10

SERVICIOS BÁSICOS				
Coeficiente	Agua	Alcantarillado	Energía eléctrica	N° de servicios
1	x	x	x	3 de 3
0,9	x	x		2 de 3
		x	x	
	x		x	
0,8	x			1 de 3
		x		
			x	
0,6				0 de 3

Tabla N° 11

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS					
Coeficiente	Material de calzada	Aceras	Bordillos	Teléfono	N° de servicios
1	x	x	x	x	4 de 4
0,9	x	x	x		3 de 4
		x	x	x	
	x		x	x	
	x	x		x	
0,8	x	x			2 de 4
		x	x		
			x	x	
		x		x	
	x		x		
0,7	x				1 de 4
		x			
			x		
				x	
0,6					0 de 4

ANEXO 9.- DEFINICIONES, SIGLAS Y ACRÓNIMOS

Definiciones. – Para efectos de aplicación de la presente Ordenanza, se aplicarán las siguientes definiciones:

Alícuota. - Incidencia porcentual que cada bloque, torre o conjunto tiene sobre el total del inmueble constituido en condominio o declarado bajo el régimen de propiedad horizontal.

Avalúo de los predios. – Es el valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Avalúo del terreno. - El valor total del suelo es el resultado del producto entre el área total, el valor de la zona geoeconómica (valor suelo) y los factores de corrección para individualización del predio.

Avalúo de la Edificación. - Es el valor resultante de la multiplicación del área de construcción por el valor del metro cuadrado de la tipología constructiva a la que corresponda.

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

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

Bloque constructivo. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

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

Centro Urbano. - Es aquella zona geográfica comprendida en el entorno del corazón o casco de un cantón, caracterizada por su estructura urbana y morfológica, mezcla de usos compatibles, evolución histórica de crecimiento urbano, continuidad espacial de su trazado, densidad poblacional y un área con extensión territorial y límites identificables. También se consideran Centros Urbanos a las áreas declaradas mediante ordenanza como Centro Histórico o a las áreas declaradas como Patrimonio de la Humanidad mediante declaratorias.

Componente económico. - Son los registros atribuidos a cada predio correspondientes al valor de los inmuebles determinados de conformidad con la Ley y a partir de los cuales se define parte de la política tributaria de cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

Componente físico. - Son los registros atribuidos a cada predio que corresponden a los datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble, así como la extensión y linderos geográficos de los mismos.

Componente jurídico. - Son los registros atribuidos a la situación de dominio en cada predio en los cuales constan los datos personales de los ocupantes del inmueble, su relación de dominio sea está en propiedad o posesión, así como el tipo de ocupante (personas naturales o jurídicas).

Componente temático. - Corresponde a la información y las bases de datos en las que constan datos cartográficos y alfanuméricos correspondientes a los aspectos temáticos específicos como son: infraestructura, medio físico natural, medio ambiente, áreas protegidas y el comportamiento urbano - rural, social, entre otros. Esta información es generada y administrada en el ámbito de sus competencias por los diferentes niveles de gobierno y las instituciones públicas que la integran. Interactúa continuamente con los Datos Básicos Catastrales en la toma de decisiones, dando así razón de ser al Catastro Inmobiliario Multifinlatario. Este componente es de apoyo y no necesariamente atribuido a cada predio.

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

Estudios de mercado inmobiliario. – Es la información sistematizada recabada en campo a través de una encuesta que contiene los valores económicos del suelo por unidad de área de suelo de los respectivos predios investigados y que disponen de información adicional correspondiente a las características propias del inmueble que definen su valor.

Factores de ajuste. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado del suelo o construcción, resultantes de las características intrínsecas e internas de cada uno de los predios.

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

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

Observatorios de valores del mercado inmobiliario. - Es una estructura administrativa y tecnológica que monitorea el territorio a través de información correspondiente a valores de mercado inmobiliario y que sirve para definir las políticas de financiamiento de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos a través de una determinación equitativa de tributos, haciendo más eficiente la generación de ingresos propios del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

Piso. - Nivel específico de un bloque constructivo. Un bloque constructivo puede tener desde uno a varios pisos. Se considera sinónimo de planta.

Plan de Uso y Gestión del Suelo. - El Plan de Uso y Gestión del Suelo es un documento normativo y de planeamiento territorial que complementa las determinaciones territoriales del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e incorpora la normativa urbanística que rige el uso de suelo urbano y rural del cantón. Incorpora definiciones normativas y la aplicación de instrumentos de gestión de suelo, la determinación de norma urbanística que será detallada mediante planes complementarios y los mapas georreferenciados que territorializan la aplicación de dicha norma.

Precio de mercado. - Información cuantitativa que corresponde a valores monetarios respecto a unidades de área de suelo resultantes de la realización de estudios de mercado inmobiliario en campo o de la formación, actualización y mantenimiento de observatorios de valores del mercado inmobiliario.

Predio. - Área o porción de terreno individual o múltiple rústico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.

Predio matriz. - Denominación que se da al predio para mantener su registro histórico ante una modificación catastral; se refiere también al predio declarado en propiedad horizontal cuya clave catastral se deberá mantener y se añadirá los campos necesarios, conforme lo especificado en la presente norma.

Propiedad horizontal. - Régimen donde cada propietario será dueño exclusivo de su piso, departamento o local y condómino en los bienes destinados al uso común de los copropietarios del condominio inmobiliario, según lo dispuesto en el artículo 2 de la Ley de Propiedad Horizontal. La propiedad horizontal se diferenciará si el inmueble se encuentra constituido por un edificio mixto de vivienda o comercio (en vertical), o en un

conjunto de vivienda (en horizontal) y centro comercial (en vertical u horizontal según sea el caso), de acuerdo con lo establecido en el artículo 2 del Reglamento a la Ley de Propiedad Horizontal. Hace alusión al conjunto de normas que regulan la división y organización de diversos inmuebles, como resultado de la segregación de un edificio (en vertical) o de un terreno (en horizontal) en común. En sí, reglamenta la forma en que se divide un bien inmueble y la relación entre los propietarios de bienes privados y los bienes comunes que han sido segregados del suelo y/o bloques constructivos que formen parte del predio matriz. La propiedad horizontal permite la organización de los copropietarios y el mantenimiento de los bienes comunes.

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

Sistema Catastral Integrado. - Programas y aplicaciones desarrolladas para la administración catastral del territorio cantonal y que integra en un solo entorno bases de datos catastrales alfanuméricas y bases de datos catastrales espaciales.

Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios urbanos y rurales, es el Gobierno autónomo descentralizado del Municipio de Santo Domingo, de conformidad con lo establecido en el Art. 501 y 514 del COOTAD.

Sujeto Pasivo. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

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

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

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

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

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.

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

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

Tipologías constructivas. - Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

Unidad. - Área mínima de registro catastral para los predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).

Valoración masiva. - Consiste en estimar el valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinanciado gestionado por cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para posteriormente aprobarlos mediante ordenanza de conformidad con la ley. El valor comercial finalmente es entendido como el valor de mercado.

Valor. - Tiene dos significados diferentes: unas veces expresa la utilidad de algún objeto particular, y otras el poder de comprar ciertas mercancías que la posesión de dicho objeto confiere. Uno puede ser llamado valor en uso; el otro, valor en cambio.

Valor de la propiedad. - a) el valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la

superficie del inmueble; **b)** el valor de las edificaciones es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, **c)** el valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permita la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Zona. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

Zona homogénea. - Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad, y demás características que permitirán determinar la base del valor del suelo.

Siglas y/o acrónimos. – El siguiente contenido se refiere exclusivamente a las siglas y acrónimos que son mencionados explícitamente en la presente ordenanza, sin embargo, no excluye a otras entidades que puedan vincularse de manera directa o indirecta en la aplicación del presente instrumento:

APUS	Análisis de Precios Unitario
CEM:	Contribución Especial de Mejoras
CIM:	Catastro Inmobiliario Multifinanciero
CONAGE:	Consejo Nacional de Geoinformática
COA	Código Orgánico Administrativo
COOTAD:	Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización
CRE	Constitución de la República del Ecuador
DI-NARDAP:	Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos
DPA:	División Política Administrativa (codificada de acuerdo al clasificador geográfico estadístico del INEC)
GADM:	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal
GADMSD	Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo
IPC:	Índice de Precios al Consumidor
IPCO:	Índice de Precios de la Construcción
LOOTUGS:	Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo
LORHUA	Ley Orgánica de Recursos Hídricos y Usos del Agua
LOTAIP	Ley Orgánica de Transparencia y Acceso a la Información Pública
LOTTA	Ley Orgánica de Tierras y Territorios Ancestrales
MIDUVI:	Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda
NTE:	Norma Técnica Ecuatoriana
PANE:	Patrimonio de Áreas Naturales del Ecuador
PDOT	Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial
PUGS	Plan de Uso y Gestión del Suelo
SIGCAL:	Sistema de Información Geográfica Catastral Local
SIL:	Sistema de Información Local Municipal

SOT:	Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo
IBAPE:	Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

NGA/AM

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

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

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