

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

-	Cantón Echeandía: Que expide la primera reforma a la Ordenanza para el cobro de tributos por contribución especial de mejoras CEM y sus respectivas exoneraciones por las obras realizadas	2
11-2025-GADMCN	Cantón Naranjito: 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	9

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ECHEANDIA

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados GADs, son organismos seccionales, encargados de la gestión municipal, y de legislar de acuerdo a sus competencias que establece la Constitución de la Republica, y el Código Orgánico de Organización, Autonomía y Descentralización COOTAD, dentro de su territorio cantonal.

El propósito de las ordenanzas municipales constituye, garantizar el orden y el cumplimiento de las políticas públicas a nivel local y la regulación del uso de los servicios, equipamientos, e infraestructuras municipal

Las ordenanzas municipales son normas generales que regulan la organización, administración y prestación de servicios públicos locales. También establecen sus limitaciones y modalidades de las propiedades en el territorio cantonal.

La actualización de las ordenanzas municipales es importante para garantizar que las políticas públicas locales se cumplan y para mejorar la calidad de vida de los habitantes.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Echeandía, mantiene vigente hasta la fecha, la Ordenanza para el Cobro de Tributos por Contribución Especial de Mejoras y sus Respectivas Exoneraciones por las Obras realizadas en el Cantón Echeandía, durante los periodos 2018 – 2019; misma que es necesaria la actualización legal correspondiente, ya que constituye una herramienta para aplicación práctica de la política y principio tributaria, que generen ingresos para ser reinvertido en beneficio colectivo.

REFORMA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE TRIBUTOS POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS Y SUS RESPECIVAS EXONERACIONES POR LAS OBRAS REALIZADAS EN EL CANTÓN ECHEANDIA DURANTE LOS PERIODOS 2018 - 2019

Considerando:

Que, el artículo 227 de la Constitución de la República del Ecuador establece que la administración pública constituye un servicio a la colectividad que se rige por los principios de eficacia, eficiencia, calidad, jerarquía, desconcentración, descentralización, coordinación, participación, planificación, transparencia y evaluación;

Que, el artículo 238 del ibídem, establece que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera; y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana;

Que, el artículo 240 del ibídem, señala que los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 264 numeral 5 del ibídem, en armonía con lo dispuesto en el artículo 55 literal e) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, establece que, entre las competencias exclusivas de los gobiernos municipales se encuentran las de creación, modificación o supresión, mediante ordenanzas, de tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras,

Que, el artículo 300 del ibídem, establece. El régimen tributario se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizarán los impuestos directos y progresivos, en concordancia con el art. 172, párrafo cuarto del COOTAD.

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

Que, el artículo 7 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, otorga la facultad normativa, para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades, que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos (...) municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial (...);

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que entre las atribuciones del Concejo Municipal le corresponde: b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y d) Expedir acuerdos o resoluciones,

en el ámbito de la competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que el Art. 60, literal d) del COOTAD faculta al Alcalde o Alcaldesa, presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno;

Que, existe la Ordenanza para el Cobro de Tributos por Contribución Especial de Mejoras y sus Respectivas Exoneraciones por las Obras realizadas en el Cantón Echeandía, durante los periodos 2018 – 2019, aprobada en primer y segundo debate, en las sesiones de carácter ordinaria celebradas el 16 y 23 de diciembre del 2019, respectivamente y publicada en el registro Oficial – Edición Especial N° 382 el 26 de febrero del año 2020.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Echeandía, a partir del año 2020, tiene realizados obra pública en el cantón, que son sujetos a la Contribución Especial de Mejoras CEM.

En ejercicio de la facultad que establece en los artículos 7 y 57 letra a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD

EXPIDE:

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE TRIBUTOS POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS CEM Y SUS RESPECTIVAS EXONERACIONES POR LAS OBRAS REALIZADAS POR EL GADMCE EN EL CANTÓN ECHEANDIA.

Art. 1.- En el Título: ORDENANZA PARA EL COBRO DE TRIBUTOS POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS Y SUS RESPECTIVAS EXONERACIONES POR LAS OBRAS REALIZADAS EN EL CANTÓN ECHEANDIA DURANTE LOS PERIODOS 2018 – 2019

Reemplazar por:

PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE TRIBUTOS POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS CEM Y SUS RESPECTIVAS EXONERACIONES POR LAS OBRAS REALIZADAS POR EL GADMCE EN EL CANTÓN ECHEANDIA

Art. 2. Reemplazar el texto del **Art. 2.- HECHO GENERADOR.-** Constituye el hecho generador de la Contribución Especial de Mejoras CEM, el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbana y rural por la construcción de obra pública, entre las que determina el COOTAD, en el art. 577, las siguientes obras y servicios atribuibles:

- a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase;
- b) Repavimentación urbana;
- c) Aceras – bordillos y cercas;
- d) Obras de alcantarillado;
- e) Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable;

- f) Dsecación de pantanos y relleno de quebradas;
- g) Plazas, parques y jardines; y,
- h) Otras obras que la municipalidad determinen mediante ordenanza, previo el dictamen legal pertinente.

Art. 3.- Reemplazar el art. 3.- Tipos de Beneficiarios. - Por el beneficio que generan las obras que se pagan a través de las contribuciones especiales de mejoras, se clasifican en:

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

Art. 4.- Después del **Art. 8.** Insertar el Art. (...).- **DETERMINACIÓN PRESUNTIVA.-** Existe el beneficio a que se refiere el artículo anterior, cuando una propiedad resulta colindante con una obra pública, o se encuentra comprendida dentro del área declarada zona de beneficio o influencia por ordenanza del respectivo concejo.

Art. 5.- En el **Art. 10.-** Al final del párrafo, agregar “y Locales“

Art. 6.- En el **Art. 11.- Después del número 2.-** agregar el numeral

3.- Las obras ejecutadas a partir del año 2020, que son sujetos a la Contribución Especial de Mejoras CEM, conforme estipula en el **Art. 2.** Reformado de la presente ordenanza, y puesto en conocimiento y determinado por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Echeandía GADMCE.

Art. 7.- Reemplazar el texto del **Art. 12.-** La Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial, determinará el tipo de beneficio que genera las obras realizadas, y en coordinación con la Jefatura de Avalúos y Catastros establecerá las áreas de influencia de los beneficiarios, a fin de establecer el prorrateo a cada inmueble beneficiario y elaborar el informe técnico respectivo y simulacro y presentar al Concejo Municipal a través de Señor Alcalde o Alcaldesa, que determinen mediante resolución las obras que tienen características reales sujetas al CEM.

Art. 8.- Reemplazar el primer párrafo del texto del **Art. 13.- Plazo para el pago.-** El plazo para el cobro de la Contribución Especial de Mejoras CEM, a los contribuyentes se establece de hasta quince (15) años, para el pago prorrateado; según el monto de las obras ejecutadas por el GADMCE.

Art. 9.- Después del **Art. 14.-** agregar el **Art. 15.- DISTRIBUCION DEL COSTO.-** El costo por las obras ejecutadas y sujetas a la Contribución Especial de Mejoras CEM, se distribuirá de la siguiente forma:

- a) El sesenta por ciento prorrateado entre las propiedades, que reciban el beneficio directo de la obra realizada; entendiéndose por tales, los propietarios de inmuebles ubicados entre todas las propiedades con frente a la vía del área de influencia, en proporción al avalúo municipal del inmueble, y,
- b) El cuarenta por ciento, prorrateado entre todas las propiedades de inmuebles, sin excepción, en proporción al avalúo municipal del inmueble.

- c) La suma de las cantidades resultantes de las letras a) y b), de este artículo, correspondientes a predios no exentos del impuesto a la propiedad, serán puestos al cobro en la forma establecida en esta ordenanza.

Art. 16.- Subdivisión de Débitos por Contribución de Mejoras.- En el caso de división de propiedades con débitos pendientes por contribución especial de mejoras, los propietarios tendrán derecho a solicitar la división proporcional de la deuda. Mientras no exista plano catastral, el propietario deberá presentar un plano adecuado para solicitar la subdivisión del débito, como lo determina el Art. 590 del COOTAD.

Art. 17.- En caso de inmuebles declarados bajo el Régimen de Propiedad Horizontal, se emitirán obligaciones independientes para cada copropietario; debiendo, el sesenta por ciento al que se refiere la letra a) del Art. 15 de esta ordenanza, distribuirse de acuerdo a las alícuotas que por frente de vía les corresponde a cada uno de los copropietarios y, el cuarenta por ciento al que se refiere la letra b) del mismo artículo, distribuirse en las alícuotas que les corresponde por el avalúo de la tierra y las mejoras introducidas por la municipalidad; también en proporción a sus alícuotas, en el caso de obras locales. En el caso de globales pagarán a prorrata del avalúo municipal del inmueble de su propiedad.

Art. 18.- INDEPENDENCIA DE LAS CONTRIBUCIONES. - Cada obra ejecutada o recibida para su cobro, por parte del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Echeandía, dará lugar a una contribución especial de mejoras, independiente una de otra.

Se aplicará la contribución especial de mejoras en todas las obras del costo total que se ejecuten, con fondos propios o con otras fuentes de financiamiento, de conformidad que establece el artículo 2 de la presente ordenanza reformativa.

Art. 19.- EXENCIÓN.- Son beneficiarios los siguientes:

- a) Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente, de conformidad al art. 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores.
- b) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%). Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente
- c) Las personas que se encuentre en los niveles de Quintil 1 del INEC y/o registro social, con informe técnico suscrito del responsable de la Unidad de Gestión Social de la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del GADMCE, previa petición del beneficiario/a.
- d) Se aplica exoneración en Contribución Especial de Mejoras exclusivamente a los bienes inmuebles que están considerados zonas de alto riesgo, emitidas por parte de la Unidad de Gestión de Riesgo del GADMCE, y que no tengan ningún uso por haber sufrido afectaciones. Dichos predios deberán estar registrados en la Unidad de Avalúos y Catastro Municipal.

- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el Concejo Municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el Registro de la Propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 20.- La emisión de los títulos de crédito, estará a responsabilidad de la Jefatura de Rentas, en coordinación con la Jefatura Avalúos y Catastro, y con el soporte técnico de la Jefatura de Tecnologías de la Información; TICs; que deberá parametrizar la emisión de la Contribución Especial de Mejoras CEM, en el impuesto predial; de conformidad lo que establece el art. 150 del Código Tributario; su cobro se lo realizará junto con la recaudación del impuesto predial.

DISPOSICIÓN GENERAL

PRIMERA.- Hasta que se recupere en su totalidad el CEM que se viene cobrando, se mantendrá vigente de lo que se viene recaudando anteriores al año 2020.

SEGUNDA.- En todo aquello que no se encuentre contemplado en la presente ordenanza, se aplicarán las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), y demás leyes supletorias.

TERCERA. - La Dirección de Planificación para los siguientes años, deberá presentar hasta 30 de noviembre el informe con el detalle de obras para la aprobación del Concejo Municipal hasta el 20 diciembre para el respectivo ingreso con el catastro predial del año siguiente para su recaudación.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Para la aplicación en el año fiscal 2026, junto con la reforma de la ordenanza se aprobará las obras sujetas a la Contribución Especial de Mejoras CEM, por el Concejo Municipal;

DISPOSICION FINAL. -

La ordenanza reformativa, entrara en vigencia, una vez aprobado por el Concejo Municipal, sancionado por el Ejecutivo y publicado en la gaceta y web institucional, sin perjuicio de la fecha de publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del GAD Municipal del Cantón Echeandía Provincia Bolívar, a los 29 días del mes de diciembre del año dos mil veinte y cinco.

 Firmado electrónicamente por:
CARLOS MARCO
VISCARRA VEGA
Validar únicamente con FirmaEC

Ing. Calos Marco Viscarra Vega
ALCALDE DEL GADMCE

 Firmado electrónicamente por:
WILLIAM SAMUEL
MOPOSITA SANTILLAN
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. William Samuel Moposita Santillán
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMCE

CERTIFICO: Que la “**PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE TRIBUTOS POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS CEM Y SUS RESPECTIVAS EXONERACIONES POR LAS OBRAS REALIZADAS POR EL GADMCE EN EL CANTÓN ECHEANDÍA**”, fue aprobada en primer y segundo debate, en las sesiones de carácter ordinaria celebrada el 24 de diciembre de 2025 y en la sesión de carácter extraordinaria el 26 de diciembre de 2025, respectivamente. –



Echeandía, 29 de diciembre de 2025

Ab. William Samuel Moposita Santillán
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMCE

De conformidad con lo prescrito en los Artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la “**PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE TRIBUTOS POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS CEM Y SUS RESPECTIVAS EXONERACIONES POR LAS OBRAS REALIZADAS POR EL GADMCE EN EL CANTÓN ECHEANDÍA**”, y ordeno su **PROMULGACION** a través de la publicación en la gaceta oficial, página Web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Echeandía, y el Registro Oficial.



Echeandía, 29 de diciembre de 2025

Ing. Carlos Marco Viscarra Vega
ALCALDE DEL GADMCE

Sancionó y firmó la promulgación a través de su publicación en la gaceta oficial, página web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Echeandía, y en el Registro Oficial la “**PRIMERA REFORMA A LA ORDENANZA PARA EL COBRO DE TRIBUTOS POR CONTRIBUCIÓN ESPECIAL DE MEJORAS CEM Y SUS RESPECTIVAS EXONERACIONES POR LAS OBRAS REALIZADAS POR EL GADMCE EN EL CANTÓN ECHEANDÍA**”, el Ing. Carlos Marco Viscarra Vega, Alcalde del cantón Echeandía, **LO CERTIFICO**.



Echeandía, 29 de diciembre de 2025

Ab. William Samuel Moposita Santillán
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO DEL GADMCE

ORDENANZA N. 11-2025-GADMCN**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.****EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: Situacional, Instrumental, Física, Económica, Normativa, Fiscal, Administrativa y Geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio urbano y rural.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia Constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural,

objeto de esta exposición de motivos, pretende servir de orientación y apoyo a los GADmunicipales para que regulen las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de loscatastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, no tributarios y de expropiación.

De conformidad a las disposiciones contempladas en los Art. 496 y 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización que dispone que: 'Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en formaobligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de lapropiedad urbana y rural, cada bienio", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2026-2027.

EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN NARANJITO

Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador 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 laspersonas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse hanadquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través delas garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán*

de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”

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 públicocomprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 242 de la Constitución de la República prescribe 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 Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.”* Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- c) 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, 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 según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147.- Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. - dispone que 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, según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, las municipalidades reglamentarán 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, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 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 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Que, en el artículo 15 de la Ley Orgánica de tierras rurales y Territorial Ancestrales; señala que el control de la expansión urbana en predios rurales. 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, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorial Ancestrales, reforma el Art.481.1 señala; 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,- 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, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, uso y gestión del suelo 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.

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través

del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional. Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

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.

Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

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, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; 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, multifinanciado 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, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; 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 en el inciso anterior, 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. Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que en el Código Orgánico Administrativo en su Art. 3.- Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.

Estatuto Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, ERJAFE reformado 2018, dispone; que en su “Art. 8.- RELACIONES ENTRE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS. - Las Administraciones Públicas, en el desarrollo de su actividad propia y en sus relaciones recíprocas, deberán respetar las competencias de las otras Administraciones y prestar, en su propia competencia, la cooperación que las demás recabaren para el cumplimiento de sus fines.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

Expide:**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****CAPITULO I****OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

Art. 1.- OBJETO. - 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 Naranjito.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACION. - Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas. La presente Ordenanza es de aplicación obligatoria, dentro de la circunscripción territorial del cantón Naranjito esto es en las zonas urbanas y rurales.

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

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

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 Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la

actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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 procesos de intervención:

a) LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, en base a la división política administrativa de la República del Ecuador, que define el código territorial nacional, y en la misma metodología se establece el código territorial local, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por las Unidades operativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal con atribuciones catastrales. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

b) EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial y establecer la existencia 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 la existencia del hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 9. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

De acuerdo a la disposición del Reglamento a la Ley eficiencia y optimización de trámites administrativos; Art. 44: "... La actualización catastral se realizará con la remisión directa de la información desde el correspondiente registro de la propiedad al órgano responsable del catastro."

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

avaluada, 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, Art. 496, inciso 2do del COOTAD, y el Art. 164 del Código Orgánico Administrativo 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 Naranjito.

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 yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas 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 134 del COA (Código Orgánico Administrativo), Art. 500 de 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.

Están exentos del pago de impuesto predial los siguientes predios:

- a) Los predios urbanos cuyo valor no exceda de veinte y cinco (25) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- b) Los predios rurales cuyo valor no exceda de quince (15) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.
- c) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público, contempladas en el Art. 225 de la Constitución de República.
- d) Las propiedades de gobiernos extranjeros u organismos internacionales de función pública que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro.

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

- a) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) SBU o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientos) SBU, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta Ordenanza;
- b) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley Orgánica de las personas Adultas Mayores, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad;
- c) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación; y,
- d) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

En caso de superar este valor, se cancelará un proporcional al excedente. Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

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

Aplicación. - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

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, aquellos que están adscritos al GAD municipal, 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.

El valor por la emisión de títulos de crédito es de: dos dólares (USD \$2,00) por cada unidad predial.

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 vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita 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. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 23.- OBJETO DEL IMPUESTO. - 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. 24.-. 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 la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, 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, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo descentralizado correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 25.- 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. 26. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a.-) Valor del predio.- 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 mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo (COOTAD Art.495), 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 municipal en el espacio urbano.

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

**CUADRO DE CIUDADELAS DEL ÁREA URBANA DEL CANTÓN
NARANJITO**

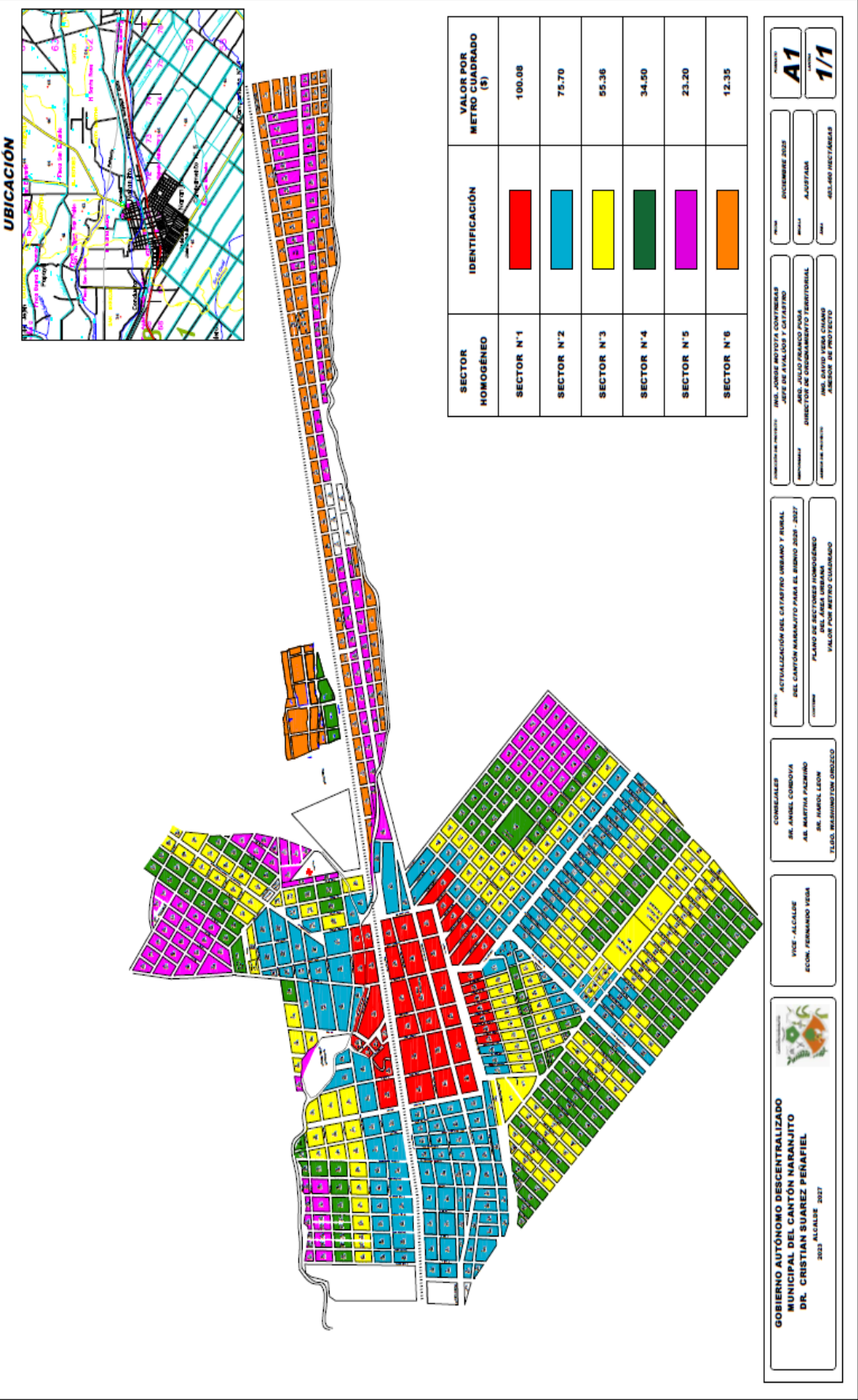
CODIGO	CIUDADELA
01	Casco Central

02	San Enrique
03	Santa Margarita
04	San Elías
05	San Luis / San Luis Noboa
06	Jaime Roldós
07	Xavier Marcos
08	Santo Domingo
09	La puntilla
10	Assad Bucaram
11	Dignidad Nacional
12	Eliecer Pérez Jurado
13	Nuevo San Elías

**CUADRO DE VALOR POR m2 SEGÚN SECTORES
HOMOGENEOS DEL ÁREA URBANA DEL CANTÓN NARANJITO**

SECTOR HOMOGENEO	VALOR m2 (\$)
Sector Homogéneo 1	100,08
Sector Homogéneo 2	75,70
Sector Homogéneo 3	55,36
Sector Homogéneo 4	34,50
Sector Homogéneo 5	23,20
Sector Homogéneo 6	12,35

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTON NARANJITO



**AREA URBANA DEL CANTÓN NARANJITO CATASTRO AÑO
BIENIO 2026 – 2027 VALOR m2 DE TERRENO**

ZONA	SECTOR HOMOGENEO	CIUDADELA	MZ	VALOR
01	01	CASCO CENTRAL	0	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	1	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	2	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	2	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	3	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	4	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	4	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	5	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	6	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	6	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	8	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	10	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	10	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	11	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	12	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	12	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	13	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	14	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	15	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	16	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	17	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	18	\$ 100,08
01	01	CASCO	19	\$ 100,08

		CENTRAL		
01	01	CASCO CENTRAL	20	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	21	\$ 100,08
01	01	CASCO CENTRAL	22	\$ 100,08
01	01	JAIME ROLDOS	23	\$ 100,08
01	01	JAIME ROLDOS	24	\$ 100,08
01	01	JAIME ROLDOS	25	\$ 100,08
01	01	JAIME ROLDOS	26	\$ 100,08
01	01	JAIME ROLDOS	27	\$ 100,08
01	01	JAIME ROLDOS	28	\$ 100,08
01	01	SAN ELIAS	29	\$ 100,08
01	01	XAVIER MARCOS	3	\$ 100,08
01	01	XAVIER MARCOS	8	\$ 100,08
01	01	XAVIER MARCOS	30	\$ 100,08
01	01	XAVIER MARCOS	31	\$ 100,08
01	01	XAVIER MARCOS	41	\$ 100,08
01	01	XAVIER MARCOS	46	\$ 100,08

01	01	XAVIER MARCOS	16A	\$ 100,08
----	----	------------------	-----	-----------

ZONA	SECTOR HOMOGÉNEO	CIUDADELA	MZ	VALOR
01	02	ELIECER PEREZ	1	\$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	2	\$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	11	\$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	12	\$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	13	\$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	14	\$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	23	\$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	24	\$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	25	\$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	26	\$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	35	\$ 75,70
01	02	ELIECER PEREZ	36	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	7	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	8	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	9	\$ 75,70

01	02	JAIME ROLDOS	10	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	11	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	12	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	13	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	14	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	19	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	20	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	29	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	30	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	44	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	45	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	58	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	59	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	74	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	75	\$ 75,70
01	02	JAIME ROLDOS	87	\$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	5	\$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	6	\$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	7	\$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	12A	\$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	14A	\$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	15A	\$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	16A	\$ 75,70
01	02	SAN ELIAS	17A	\$ 75,70

01	02	SAN ELIAS	18A	\$	75,70
01	02	SAN ELIAS	19A	\$	75,70
01	02	SAN ELIAS	1A	\$	75,70
01	02	SAN ELIAS	1B	\$	75,70
01	02	SAN ELIAS	21A	\$	75,70
01	02	SAN ELIAS	24A	\$	75,70
01	02	SAN ELIAS	25A	\$	75,70
01	02	SAN ELIAS	26A	\$	75,70
01	02	SAN ELIAS	27A	\$	75,70
01	02	SAN ELIAS	28A	\$	75,70
01	02	SAN ELIAS	29A	\$	75,70
01	02	SAN ELIAS	2A	\$	75,70
01	02	SAN ELIAS	D	\$	75,70
01	02	SAN ELIAS	E	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	A	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	A1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	B	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	B1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	C	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	C1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	D	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	D1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	E	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	E1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	F	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	F1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	G	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	G1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	H	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	H1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	I	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	I1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	J	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	K	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	L	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	LL	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	M	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	N	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	Ñ	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	O	\$	75,70

01	02	SAN ENRIQUE	P	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	Q	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	R	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	R1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	RR	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	S	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	S1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	T	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	T1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	U	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	U1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	V	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	V1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	W	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	X	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	X1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	Y	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	Y1	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	Z	\$	75,70
01	02	SAN ENRIQUE	Z1	\$	75,70
01	02	SANTA MARGARITA	1	\$	75,70
01	02	SANTA MARGARITA	2	\$	75,70
01	02	SANTA MARGARITA	3	\$	75,70
01	02	SANTA MARGARITA	2A	\$	75,70
01	02	SANTA MARGARITA	A	\$	75,70
01	02	SANTA MARGARITA	B	\$	75,70
01	02	SANTA MARGARITA	C	\$	75,70
01	02	SANTA MARGARITA	D	\$	75,70
01	02	XAVIER MARCOS	1	\$	75,70
01	02	XAVIER MARCOS	14	\$	75,70
01	02	XAVIER MARCOS	16	\$	75,70
01	02	XAVIER MARCOS	18	\$	75,70
01	02	XAVIER MARCOS	20	\$	75,70
01	02	XAVIER MARCOS	23	\$	75,70
01	02	XAVIER MARCOS	25	\$	75,70
01	02	XAVIER MARCOS	27	\$	75,70
01	02	XAVIER MARCOS	29	\$	75,70
01	02	XAVIER MARCOS	30	\$	75,70
01	02	XAVIER MARCOS	35	\$	75,70

01	02	XAVIER MARCOS	36	\$	75,70
01	02	XAVIER MARCOS	37	\$	75,70
01	02	XAVIER MARCOS	38	\$	75,70
01	02	XAVIER MARCOS	41	\$	75,70

01	02	XAVIER MARCOS	46	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	49	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	50	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	51	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	52	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	53	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	54	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	55	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	100	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	103	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	106	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	109	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	112	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	115	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	118	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	121	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	124	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	127	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	130	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	133	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	136	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	139	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	142	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	146	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	A	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	H	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	I	\$ 75,70
01	02	XAVIER MARCOS	J	\$ 75,70

ZONA	SECTOR HOMOGENEO	CIUDADELA	MZ	VALOR
01	03	JAIME ROLDOS	15	\$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	16	\$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	17	\$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	18	\$ 55,36

01	03	JAIME ROLDOS	21	\$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	22	\$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	23	\$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	24	\$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	25	\$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	26	\$ 55,36
01	03	JAIME ROLDOS	27	\$ 55,36

01	03	JAIME ROLDOS	28	\$	55,36
01	03	JAIME ROLDOS	31	\$	55,36
01	03	JAIME ROLDOS	32	\$	55,36
01	03	JAIME ROLDOS	33	\$	55,36
01	03	JAIME ROLDOS	42	\$	55,36
01	03	JAIME ROLDOS	43	\$	55,36
01	03	JAIME ROLDOS	46	\$	55,36
01	03	JAIME ROLDOS	57	\$	55,36
01	03	JAIME ROLDOS	60	\$	55,36
01	03	JAIME ROLDOS	73	\$	55,36
01	03	JAIME ROLDOS	76	\$	55,36
01	03	JAIME ROLDOS	86	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	3	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	5	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	7	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	9	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	11	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	13	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	15	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	17	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	19	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	21	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	22	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	24	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	26	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	28	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	31	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	33	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	39	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	40	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	42	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	43	\$	55,36

01	03	XAVIER MARCOS	45	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	47	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	48	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	59	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	60	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	61	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	62	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	63	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	64	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	80	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	81	\$	55,36

01	03	XAVIER MARCOS	82	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	83	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	84	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	85	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	89	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	90	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	91	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	92	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	93	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	94	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	101	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	102	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	104	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	107	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	110	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	4	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	116	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	119	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	122	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	125	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	128	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	131	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	134	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	137	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	140	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	143	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	149	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	152	\$	55,36

01	03	XAVIER MARCOS	155	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	158	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	161	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	164	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	167	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	170	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	173	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	176	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	179	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	182	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	183	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	184	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	185	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	186	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	187	\$	55,36

01	03	XAVIER MARCOS	188	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	B	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	C	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	D	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	E	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	F	\$	55,36
01	03	XAVIER MARCOS	G	\$	55,36
01	03	SANTA MARGARITA	E	\$	55,36
01	03	SANTA MARGARITA	F	\$	55,36
01	03	SANTA MARGARITA	G	\$	55,36
01	03	SANTA MARGARITA	J	\$	55,36
01	03	SANTA MARGARITA	K	\$	55,36
01	03	SANTA MARGARITA	L	\$	55,36
01	03	SANTA MARGARITA	LL	\$	55,36
01	03	SANTA MARGARITA	M	\$	55,36
01	03	SANTA MARGARITA	N	\$	55,36
01	03	ELIECER PEREZ	3	\$	55,36
01	03	ELIECER PEREZ	10	\$	55,36
01	03	ELIECER PEREZ	15	\$	55,36
01	03	ELIECER PEREZ	22	\$	55,36
01	03	ELIECER PEREZ	27	\$	55,36
01	03	ELIECER PEREZ	34	\$	55,36
01	03	ELIECER PEREZ	27A	\$	55,36
01	03	SAN ELIAS	19	\$	55,36

01	03	SAN ELIAS	11A	\$	55,36
01	03	SAN ELIAS	22A	\$	55,36
01	03	SAN ELIAS	23A	\$	55,36
01	03	SAN ELIAS	30A	\$	55,36
01	03	SAN ELIAS	3A	\$	55,36
01	03	SAN ELIAS	5A	\$	55,36
01	03	SAN ELIAS	A	\$	55,36
01	03	SAN ELIAS	B	\$	55,36
01	03	SAN ELIAS	C	\$	55,36
01	03	SAN ELIAS	F	\$	55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	1	\$	55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	5	\$	55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	9	\$	55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	12	\$	55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	14	\$	55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	15	\$	55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	16	\$	55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	17	\$	55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	22	\$	55,36

01	03	NUEVO SAN ELIAS	29	\$	55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	37	\$	55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	46	\$	55,36
01	03	NUEVO SAN ELIAS	49	\$	55,36

ZONA	SECTOR HOMOGENEO	CIUDADELA	MZ	VALOR
01	04	ELIECER PEREZ	34	\$ 34,50
01	04	ELIECER PEREZ	35	\$ 34,50
01	04	ELIECER PEREZ	36	\$ 34,50
01	04	ELIECER PEREZ	37	\$ 34,50
01	04	ELIECER PEREZ	38	\$ 34,50
01	04	ELIECER PEREZ	39	\$ 34,50
01	04	ELIECER PEREZ	40	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	47	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	48	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	49	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	50	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	51	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	52	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	53	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	54	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	55	\$ 34,50

01	04	JAIME ROLDOS	56	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	61	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	72	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	77	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	85	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	105	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	108	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	111	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	114	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	117	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	120	\$ 34,50
01	04	JAIME ROLDOS	123	\$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	77	\$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	86	\$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	87	\$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	88	\$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	95	\$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	96	\$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	97	\$ 34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	98	\$ 34,50

01	04	NUEVO SAN ELIAS	99	\$	34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	126	\$	34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	129	\$	34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	132	\$	34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	135	\$	34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	138	\$	34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	141	\$	34,50
01	04	NUEVO SAN ELIAS	A1	\$	34,50
01	04	SAN ELIAS	74	\$	34,50
01	04	SAN ELIAS	78	\$	34,50
01	04	SAN ELIAS	79	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	1	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	2	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	2	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	3	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	4	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	4	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	5	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	5	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	6	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	6	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	9	\$	34,50

01	04	XAVIER MARCOS	10	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	13	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	16	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	18	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	19	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	21	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	23	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	24	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	28	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	30	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	31	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	32	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	33	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	34	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	38	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	39	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	44	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	47	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	48	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	50	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	56	\$	34,50

01	04	XAVIER MARCOS	57	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	58	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	65	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	66	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	67	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	68	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	69	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	70	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	71	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	72	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	73	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	75	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	76	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	144	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	145	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	147	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	148	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	150	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	151	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	153	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	154	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	156	\$	34,50

01	04	XAVIER MARCOS	157	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	159	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	160	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	162	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	163	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	165	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	166	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	168	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	169	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	171	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	172	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	174	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	175	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	177	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	178	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	180	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	181	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	10A	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	21A	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	28A	\$	34,50
01	04	XAVIER MARCOS	6A	\$	34,50

01	04	XAVIER MARCOS	7A	\$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	A	\$ 34,50
01	04	XAVIER MARCOS	A	\$ 34,50
01	04	SANTO DOMINGO	A	\$ 34,50
01	04	SANTO DOMINGO	B	\$ 34,50
01	04	SANTO DOMINGO	I	\$ 34,50

ZONA	SECTOR HOMOGENEO	CIUDADELA	MZ	VALOR
01	05	ASAAD BUCARAN	3	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	4	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	7	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	8	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	8	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	17	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	18	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	19	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	20	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	29	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	30	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	32	\$ 23,20

01	05	ASAAD BUCARAN	62	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	63	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	64	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	65	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	66	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	67	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	68	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	69	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	70	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	71	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	78	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	79	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	80	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	81	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	82	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	83	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	84	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	88	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	89	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	90	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	20A	\$ 23,20

01	05	ASAAD BUCARAN	29A	\$ 23,20
01	05	ASAAD BUCARAN	30A	\$ 23,20
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	7	\$ 23,20
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	11	\$ 23,20
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	25	\$ 23,20
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	26	\$ 23,20
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	27	\$ 23,20
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	28	\$ 23,20
01	05	DIGNIDAD NACIONAL	32	\$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	33	\$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	34	\$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	35	\$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	36	\$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	40	\$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	41	\$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	42	\$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	43	\$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	44	\$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	45	\$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	A	\$ 23,20

01	05	ELIECER PEREZ	B	\$ 23,20
01	05	ELIECER PEREZ	C	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	1	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	3	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	6	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	7	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	8	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	9	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	30	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	8A	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	B	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	D	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	F	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	G	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	H	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	H	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	I	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	J	\$ 23,20

01	05	JAIME ROLDOS	J	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	L	\$ 23,20
01	05	JAIME ROLDOS	M	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	2	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	4	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	6	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	8	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	10	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	10	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	12	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	12	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	14	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	14	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	16	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	16	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	17	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	18	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	18	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	20	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	20	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	22	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	24	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	26	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	28	\$ 23,20

01	05	NUEVO SAN ELIAS	30	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	31	\$ 23,20
01	05	NUEVO SAN ELIAS	26A	\$ 23,20
01	05	SAN ELIAS	33	\$ 23,20
01	05	SAN ELIAS	34	\$ 23,20
01	05	SAN ELIAS	40	\$ 23,20
01	05	SAN ELIAS	42	\$ 23,20
01	05	SAN ELIAS	43	\$ 23,20
01	05	SAN ELIAS	45	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	46	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	48	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	49	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	50	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	52	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	54	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	56	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	58	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	60	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	A1	\$ 23,20

01	05	SAN LUIS	A3	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	B1	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	B3	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	B4	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	C2	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	D	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	D1	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	E	\$ 23,20
01	05	SAN LUIS	F	\$ 23,20

ZONA	SECTOR HOMOGENEO	CIUDADELA	MZ	VALOR
01	06	ASSAD BUCARAM	1	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	3	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	5	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	7	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	9	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	11	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	13	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	15	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	17	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	19	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	21	\$ 12,35

01	06	ASSAD BUCARAM	23	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	25	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	27	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	29	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	32	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	35	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	36	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	37	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	38	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	41	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	44	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	47	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	51	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	53	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	55	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	57	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	59	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	61	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	25A	\$ 12,35

01	06	ASSAD BUCARAM	A	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	B	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	C	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	G	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	H	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	I	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	J	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	K	\$ 12,35
01	06	ASSAD BUCARAM	L	\$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	A2	\$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	A4	\$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	B2	\$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	E1	\$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	C1	\$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	C3	\$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	D2	\$ 12,35
01	06	DIGNIDAD NACIONAL	D3	\$ 12,35
01	06	SAN LUIS	2	\$ 12,35
01	06	SAN LUIS	3	\$ 12,35
01	06	SAN LUIS	4	\$ 12,35
01	06	SAN LUIS	5	\$ 12,35
01	06	SAN LUIS	11	\$ 12,35
01	06	SAN LUIS	13	\$ 12,35
01	06	SAN LUIS	15	\$ 12,35

01	04	SANTO DOMINGO	C	\$ 34,50
01	04	SANTO DOMINGO	D	\$ 34,50
01	04	SANTO DOMINGO	E	\$ 34,50
01	04	SANTO DOMINGO	F	\$ 34,50
01	04	SANTO DOMINGO	G	\$ 34,50
01	04	SANTO DOMINGO	H	\$ 34,50
01	04	SANTO DOMINGO	J	\$ 34,50
01	04	SANTO DOMINGO	K	\$ 34,50

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- Accesibilidad al lote
- Material de calzada
- Aceras y bordillo
- Alumbrado público
- Red telefónica
- Agua potable
- Energía eléctrica
- Alcantarillado sanitario
- Alcantarillado pluvial
- Calidad del suelo
- Recolección de basura
- Aseo de calles
- Ubicación

Como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.

CODIGO	FACTORES		INDICADORES	COEFICIENTES
16	ACCESIBILIDAD AL LOTE	1	OTRO	0
		2	CALLE SECUNDARIA	0,0028
		3	CALLE PRINCIPAL	0,0036
		4	CARRETERA	0,0072
17	MATERIAL DE LA CALZADA	1	TIERRA	0
		2	LASTRE	0,002
		3	PAVIMENTO	0,004
		4	HORMIGON/ASFALTO	0,004
18	ACERAS Y BORDILLO	1	NO TIENE	0
		2	SOLO BORDILLO	0,004
		3	ACERA Y BORDILLO	0,004
19	ALUMBRADO PUBLICO	1	NO EXISTE	0,0026
		2	SI EXISTE	0,0056
20	RED TELEFONICA	1	NO EXISTE	0,0012
		2	SI EXISTE	0,0024

21	AGUA POTABLE	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,128
22	ENERGIA ELECTRICA	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,0112
23	ALCANTARILLADO SANITARIO	1	NO TIENE	0
		2	POZO SEPTICO	0
		3	RED PUBLICA	0,0144
24	ALCANTARILLADO PLUVIAL	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,0144
43	CALIDAD DEL SUELO	1	INUNDABLE	0
		2	EDIFICABLE	0,0024
44	RECOLECCION DE BASURA	1	NO EXISTE	0
		2	SI EXISTE	0,128
45	ASEO DE CALLES	1	NO EXISTE	0
		2	SI EXISTE	0,0056
46	UBICACIÓN	1	INTERIOR	0
		2	MEDIANERO	0,0026
		3	ESQUINERO	0,0052
		4	MAZANERO	0,0104

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.

PRECIO DEL SUELO

$$PS = PZH (1 + \Sigma \text{coef. MDS})$$

Donde:

PS = Precio del suelo

PZH = Precio zona homogénea

COEF. MDS = Coeficiente modificadorio del suelo

AVALUO DEL SUELO

$$AS = PS \times A$$

Donde:

AS = Avalúo del suelo

PS = Precio del suelo

A = Área del lote

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 avaluada 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.

- Estructura
- Paredes
- Contra piso inferior
- Entrepiso / Cubierta
- Acabado de piso
- Tumbado
- Ventanas
- Instalaciones eléctricas
- Instalaciones Sanitaria
- Piscina
- Silos
- Cisterna
- Ascensor
- Reservorio
- Central de aire acondicionado
- Sistema de transmisión
- Otros

VALORES FINALES DE LAS CONSTRUCCIONES

CODIGO	ESPECIFICACION DE RUBLO	N°	FACTOR	COEFICIENTE

1	ESTRUCTURA	1	MADERA	16
		2	CAÑA	21,76
		3	HORMIGON	81,8
		4	METALICA	81,8
2	PAREDES	1	NO TIENE	0
		2	CAÑA	17
		3	MADERA	21,59
		4	LADRILLO/BLOQUE	49,28
		5	BLOQUE ENLUCIDO	49,96
3	CONTRAPISO INFERIOR	1	TIERRA	0
		2	MADERA	5,35
		3	HORMIGON	7,48
		4	METALICA	7,48
4	ENTREPISO/CUBIERTA	1	MADERA	15
		2	ZINC	13
		3	ASBESTO	10
		4	LOSA HORMIGON	45,37
		5	NO TIENE	0
INDICADORES GENERALES DE ACABADOS				
5	ACABADO DE PISO	1	NO TIENE	0
		2	VINYL	0,2
		3	MADERA/DUELA	0,24
		4	CEMENTO ALISADO	0,2
		5	BALDOSA	0,27
6	TUMBADO	1	NO TIENE	0

		2	SI TIENE	0,22
7	VENTANAS	1	NO TIENE	0
		2	SOLO REJAS DE HIERRO	0,23
		3	MADERA	0,21
		4	ALUMINIO Y VIDRIO	0,23
8	INSTALACIONES ELECTRICAS	1	NO TIENE	0
		2	SOBREPUESTA	0,2
		3	EMPOSTRADA	0,22

9	INSTALACIONES SANITARIAS	1	NO TIENE	0
		2	SOBREPUESTA	0,2
		3	EMPOSTRADA	0,22
10	PISCINA	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5
11	SILOS	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5
12	CISTERNA	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5
13	ASCENSOR	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5
14	RESERVORIO	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5
15	CENTRAL DE AIRE CONDICIONADO	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5
16	SISTEMA DE TRANSMISION	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5
17	OTROS	1	NO TIENE	0
		2	SI TIENE	0,5

**FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO
- RURAL COEFICIENTES DE VIDA UTIL**

CODIGO	DESCRIPCION DE RUBLO	ANTIGÜEDAD AÑO	BUENO	REGULAR	MALO	RUINA
1	Estructura	1	0,9362	0,7395	0,6231	0,5444
1	Estructura	2	0,8767	0,6646	0,5385	0,4533
1	Estructura	3	0,8282	0,6026	0,4678	0,3765
1	Estructura	4	0,7884	0,5513	0,4089	0,3122
1	Estructura	5	0,7549	0,5081	0,3591	0,2577
1	Estructura	6	0,7261	0,4709	0,3162	0,2107
1	Estructura	7	0,7011	0,4384	0,2787	0,1695
1	Estructura	8	0,6789	0,4096	0,2455	0,133
1	Estructura	9	0,659	0,3838	0,2157	0,1003
1	Estructura	10	0,641	0,3604	0,1887	0,0707
1	Estructura	11	0,6246	0,3392	0,1641	0,0437
1	Estructura	12	0,6096	0,3196	0,1415	0,0189

1	Estructura	13	0,5957	0,3015	0,1206	-0,0041
1	Estructura	14	0,5827	0,2848	0,1012	-0,0254
1	Estructura	15	0,5707	0,2691	0,0831	-0,0452
1	Estructura	16	0,5594	0,2544	0,0662	-0,0639
1	Estructura	17	0,5487	0,2406	0,0502	-0,0814
1	Estructura	18	0,5387	0,2276	0,0352	-0,098
1	Estructura	19	0,5292	0,2152	0,0209	-0,1136
1	Estructura	20	0,5202	0,2035	0,0074	-0,1285
1	Estructura	21	0,5116	0,1924	-0,0055	-0,1426
1	Estructura	22	0,5034	0,1817	-0,0178	-0,1561
1	Estructura	23	0,4956	0,1716	-0,0295	-0,1689
1	Estructura	24	0,4881	0,1619	-0,0407	-0,1813
1	Estructura	25	0,4809	0,1526	-0,0515	-0,1931
1	Estructura	26	0,474	0,1436	-0,0618	-0,2044
1	Estructura	27	0,4673	0,135	-0,0717	-0,2153
1	Estructura	28	0,4609	0,1267	-0,0813	-0,2258
1	Estructura	29	0,4548	0,1187	-0,0906	-0,236
1	Estructura	30	0,4488	0,111	-0,0995	-0,2457
1	Estructura	31	0,443	0,1035	-0,1081	-0,2552
1	Estructura	32	0,4375	0,0963	-0,1164	-0,2644
1	Estructura	33	0,432	0,0893	-0,1245	-0,2732
1	Estructura	34	0,4268	0,0825	-0,1323	-0,2818

1	Estructura	35	0,4217	0,0759	-0,1399	-0,2901
1	Estructura	36	0,4168	0,0695	-0,1473	-0,2982
1	Estructura	37	0,412	0,0633	-0,1545	-0,3061
1	Estructura	38	0,4073	0,0572	-0,1615	-0,3138
1	Estructura	39	0,4027	0,0513	-0,1683	-0,3212
1	Estructura	40	0,3983	0,0456	-0,1749	-0,3285
1	Estructura	41	0,394	0,04	-0,1814	-0,3356
1	Estructura	42	0,3898	0,0345	-0,1876	-0,3425
1	Estructura	43	0,3857	0,0292	-0,1938	-0,3492
1	Estructura	44	0,3816	0,024	-0,1998	-0,3558
1	Estructura	45	0,3777	0,0189	-0,2056	-0,3622
1	Estructura	46	0,3739	0,014	-0,2114	-0,3685
1	Estructura	47	0,3701	0,0091	-0,217	-0,3746
1	Estructura	48	0,3664	0,0043	-0,2225	-0,3806
1	Estructura	49	0,3628	-0,0003	-0,2278	-0,3865
1	Estructura	50	0,3593	-0,0049	-0,2331	-0,3923
2	Paredes	1	0,9691	0,7714	0,6525	0,5713
2	Paredes	2	0,9402	0,7275	0,5979	0,508
2	Paredes	3	0,9167	0,6912	0,5515	0,4546
2	Paredes	4	0,8974	0,6611	0,5132	0,4099

2	Paredes	5	0,8812	0,6357	0,4809	0,3721
2	Paredes	6	0,8673	0,6139	4530	0,3394
2	Paredes	7	0,8551	0,5949	0,4286	0,3108
2	Paredes	8	0,8443	0,578	0,407	0,2855
2	Paredes	9	0,8347	0,5629	0,3876	0,2628
2	Paredes	10	0,826	0,5492	0,3701	0,2422
2	Paredes	11	0,8181	0,5367	0,3541	0,2234
2	Paredes	12	0,8108	0,5253	0,3394	0,2062
2	Paredes	13	0,804	0,5147	0,3258	0,1903
2	Paredes	14	0,7977	0,5048	0,3132	0,1754
2	Paredes	15	0,7919	0,4957	0,3014	0,1616
2	Paredes	16	0,7864	0,4871	0,2904	0,1487
2	Paredes	17	0,7813	0,479	0,28	0,1865
2	Paredes	18	0,7764	0,4713	0,2703	0,125
2	Paredes	19	0,7718	0,4641	0,261	0,1141
2	Paredes	20	0,7674	0,4572	0,2522	0,1038
2	Paredes	21	0,7632	0,4507	0,2438	0,094
2	Paredes	22	0,7593	0,4445	0,2358	0,0846
2	Paredes	23	0,7555	0,4385	0,2282	0,0757

2	Paredes	24	0,7518	0,4328	0,2209	0,0671
2	Paredes	25	0,7484	0,4274	0,2139	0,0589
2	Paredes	26	0,745	0,4221	0,2072	0,0511
2	Paredes	27	0,7418	0,4171	0,2007	0,0435
2	Paredes	28	0,7387	0,4122	0,1945	0,0362
2	Paredes	29	0,7357	0,4075	0,1885	0,0291
2	Paredes	30	0,7328	0,403	0,1827	0,0223
2	Paredes	31	0,73	0,3986	0,1771	0,0158
2	Paredes	32	0,7273	0,3944	0,1717	0,0094
2	Paredes	33	0,7247	0,3903	0,1664	0,0033
2	Paredes	34	0,7222	0,3863	0,1614	-0,0027
2	Paredes	35	0,7197	0,3824	0,1564	-0,0085
2	Paredes	36	0,7173	0,3787	0,1516	-0,0141
2	Paredes	37	0,715	0,375	0,1469	-0,0196
2	Paredes	38	0,7127	0,3715	0,1424	-0,0249
2	Paredes	39	0,7105	0,368	0,138	-0,0301
2	Paredes	40	0,7083	0,3647	0,1337	-0,0351
2	Paredes	41	0,7062	0,3614	0,1295	-0,0401
2	Paredes	42	0,7042	0,3582	0,1254	-0,0448
2	Paredes	43	0,7022	0,3551	0,1214	-0,0495
2	Paredes	44	0,7003	0,352	0,1175	-0,0541
2	Paredes	45	0,6984	0,349	0,1137	-0,0586
2	Paredes	46	0,6965	0,3461	0,11	-0,0629

2	Paredes	47	0,6947	0,3433	0,1063	-0,0672
2	Paredes	48	0,6929	0,3405	0,1028	-0,0714
2	Paredes	49	0,6911	0,3378	0,0993	-0,0754
2	Paredes	50	0,6894	0,3351	0,0959	-0,0794
3	Contra piso inferior	1	0,9893	0,7876	0,678	0,678
3	Contra piso inferior	2	0,9793	0,7595	0,6487	0,6487
3	Contra piso inferior	3	0,9711	0,7362	0,6242	0,6242
3	Contra piso inferior	4	0,9644	0,717	0,6037	0,6037
3	Contra piso inferior	5	0,9587	0,7008	0,5865	0,5865
3	Contra piso inferior	6	0,9539	0,6868	0,5716	0,5716
3	Contra piso inferior	7	0,9497	0,6746	0,5586	0,5586
3	Contra piso inferior	8	0,9459	0,6638	0,5471	0,5471
3	Contra piso inferior	9	0,9426	0,6541	0,5368	0,5368
3	Contra piso inferior	10	0,9396	0,6454	0,5274	0,5274
3	Contra piso inferior	11	0,9368	0,6374	0,5189	0,5189
3	Contra piso inferior	12	0,9343	0,63	0,5111	0,5111

3	Contra piso inferior	13	0,9319	0,6233	0,5038	0,5038
3	Contra piso inferior	14	0,9298	0,617	0,4971	0,4971
3	Contra piso inferior	15	0,9277	0,6111	0,4908	0,4908
3	Contra piso inferior	16	0,9258	0,6056	0,4849	0,4849
3	Contra piso inferior	17	0,924	0,6004	0,4794	0,4794
3	Contra piso inferior	18	0,9224	0,5955	0,4742	0,4742
3	Contra piso inferior	19	0,9208	0,5909	0,4692	0,4692
3	Contra piso inferior	20	0,9192	0,5865	0,4646	0,4646
3	Contra piso inferior	21	0,9178	0,5823	0,4601	0,4601
3	Contra piso inferior	22	0,9164	0,5783	0,4558	0,4558
3	Contra piso inferior	23	0,9151	0,5745	0,4518	0,4518
3	Contra piso inferior	24	0,9138	0,5708	0,4479	0,4479
3	Contra piso inferior	25	0,9126	0,5674	0,4442	0,4442
3	Contra piso inferior	26	0,9115	0,564	0,4406	0,4406
3	Contra piso inferior	27	0,9103	0,5608	0,4371	0,4371
3	Contra piso inferior	28	0,9093	0,5577	0,4338	0,4338
3	Contra piso inferior	29	0,9082	0,5546	0,4306	0,4306
3	Contra piso inferior	30	0,9072	0,5517	0,4275	0,4275
3	Contra piso inferior	31	0,9062	0,5489	0,4245	0,4245
3	Contra piso inferior	32	0,9053	0,5462	0,4216	0,4216
3	Contra piso inferior	33	0,9044	0,5436	0,4188	0,4188
3	Contra piso inferior	34	0,9035	0,5411	0,4161	0,4161
3	Contra piso inferior	35	0,9027	0,5386	0,4135	0,4135
3	Contra piso inferior	36	0,9018	0,5362	0,4109	0,4109
3	Contra piso inferior	37	0,901	0,5339	0,4084	0,4084
3	Contra piso inferior	38	0,9002	0,5316	0,406	0,406

3	Contra piso inferior	39	0,8995	0,5294	0,4037	0,4037
3	Contra piso inferior	40	0,8987	0,5272	0,4014	0,4014
3	Contra piso inferior	41	0,898	0,5251	0,3991	0,3991
3	Contra piso inferior	42	0,8973	0,5231	0,397	0,397
3	Contra piso inferior	43	0,8966	0,5211	0,3948	0,3948
3	Contra piso inferior	44	0,8959	0,5191	0,3928	0,3928
3	Contra piso inferior	45	0,8953	0,5172	0,3907	0,3907
3	Contra piso inferior	46	0,8946	0,5153	0,3887	0,3887
3	Contra piso inferior	47	0,894	0,5135	0,3868	0,3868
3	Contra piso inferior	48	0,8934	0,5117	0,3849	0,3849
3	Contra piso inferior	49	0,8928	0,51	0,383	0,383
3	Contra piso inferior	50	0,8922	0,5083	0,3812	0,3812
4	Entrepiso / cubierta	1	0,9939	0,803	0,6864	0,6055

4	Entrepiso / cubierta	2	0,9883	0,7898	0,6656	0,5777
4	Entrepiso / cubierta	3	0,9837	0,7789	0,6481	0,5541
4	Entrepiso / cubierta	4	0,9799	0,7698	0,6336	0,5345
4	Entrepiso / cubierta	5	0,9767	0,7622	0,6213	0,5178
4	Entrepiso / cubierta	6	0,974	0,7557	0,6108	0,5034
4	Entrepiso / cubierta	7	0,9716	0,75	0,6015	0,4909
4	Entrepiso / cubierta	8	0,9695	0,7449	0,5933	0,4797
4	Entrepiso / cubierta	9	0,9676	0,7404	0,586	0,4697
4	Entrepiso / cubierta	10	0,9659	0,7363	0,5793	0,4606
4	Entrepiso / cubierta	11	0,9644	0,7325	0,5733	0,4524
4	Entrepiso / cubierta	12	0,963	0,7291	0,5677	0,4448
4	Entrepiso / cubierta	13	0,9616	0,7259	0,5625	0,4378
4	Entrepiso / cubierta	14	0,9604	0,7229	0,5578	0,4312
4	Entrepiso / cubierta	15	0,9593	0,7202	0,5533	0,4252
4	Entrepiso / cubierta	16	0,9582	0,7176	0,5491	0,4195
4	Entrepiso / cubierta	17	0,9572	0,7152	0,5452	0,4141
4	Entrepiso / cubierta	18	0,9562	0,7129	0,5415	0,409
4	Entrepiso / cubierta	19	0,9553	0,7107	0,538	0,4042
4	Entrepiso / cubierta	20	0,9545	0,7086	0,5346	0,3997
4	Entrepiso / cubierta	21	0,9537	0,7067	0,5314	0,3954
4	Entrepiso / cubierta	22	0,9529	0,7048	0,5284	0,3913
4	Entrepiso / cubierta	23	0,9521	0,703	0,5255	0,3873
4	Entrepiso / cubierta	24	0,9514	0,7013	0,5228	0,3836
4	Entrepiso / cubierta	25	0,9507	0,6997	0,5201	0,3799
4	Entrepiso / cubierta	26	0,9401	0,6981	0,5176	0,3765
4	Entrepiso / cubierta	27	0,9495	0,6966	0,5151	0,3731
4	Entrepiso / cubierta	28	0,9489	0,6951	0,5128	0,3699
4	Entrepiso / cubierta	29	0,9483	0,6937	0,5105	0,3668
4	Entrepiso / cubierta	30	0,9477	0,6924	0,5083	0,3638

4	Entrepiso / cubierta	31	0,9472	0,691	0,5062	0,3609
4	Entrepiso / cubierta	32	0,9466	0,6898	0,5041	0,3581
4	Entrepiso / cubierta	33	0,9461	0,6885	0,5021	0,3554
4	Entrepiso / cubierta	34	0,9456	0,6873	0,5002	0,3528
4	Entrepiso / cubierta	35	0,9451	0,6862	0,4983	0,3502
4	Entrepiso / cubierta	36	0,9447	0,6851	0,4965	0,3478
4	Entrepiso / cubierta	37	0,9442	0,684	0,4947	0,3454
4	Entrepiso / cubierta	38	0,9438	0,6829	0,493	0,343
4	Entrepiso / cubierta	39	0,9433	0,6819	0,4913	0,3407
4	Entrepiso / cubierta	40	0,9429	0,6809	0,4897	0,3385

4	Entrepiso / cubierta	41	0,9425	0,6799	0,4881	0,3364
4	Entrepiso / cubierta	42	0,9421	0,6789	0,4865	0,3342
4	Entrepiso / cubierta	43	0,9417	0,678	0,485	0,3322
4	Entrepiso / cubierta	44	0,9413	0,6771	0,4835	0,3302
4	Entrepiso / cubierta	45	0,941	0,6762	0,4821	0,3282
4	Entrepiso / cubierta	46	0,9406	0,6753	0,4807	0,3263
4	Entrepiso / cubierta	47	0,9402	0,6744	0,4793	0,3244
4	Entrepiso / cubierta	48	0,9399	0,6736	0,478	0,3226
4	Entrepiso / cubierta	49	0,9395	0,6728	0,4766	0,3208
4	Entrepiso / cubierta	50	0,9392	0,672	0,4753	0,319

PRECIO DE EDIFICACIÓN

$$PE = A * \Sigma PUC * \Sigma IGA * CVU$$

PE=PRECIO DE LA EDIFICACION

A= AREA

PUC: PRECIO UNITARIO DEL MATERIAL DE CONSTRUCCION

IGA: INDICADORES GENERALES DE ACABADOS

CVU: COEFICIENTES DE VIDA UTIL

AVALUO COMERCIAL

$$AC = AS + PE$$

Donde:

AC = Avalúo comercial AS = Avalúo del suelo

PE = Precio de la edificación

Art. 27. - 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, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28. - IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,
- b) El 2°/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata. Para los contribuyentes comprendidos en el literal b, el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación. Las zonas de promoción inmediata las definirá el GAD municipal mediante ordenanza.

Art. 29. - ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección de las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art. 509 literal a) Las zonas urbano-marginales las definirá el GAD municipal en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 30. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la Cuantía sobre el impuesto predial urbano, se ha tomado como base lo dispuesto en el Art. 504 del COOTAD el cual indica:” Banda impositiva. - 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.”

Por lo antes indicado se ha considerado aplicar 0.95 por mil calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 31. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificadas, hasta

que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

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

Art. 33. - 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 Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 34. - EPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. 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 Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35. 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. 36. EL IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los Artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. El impuesto a la propiedad rural

Art. 37.-. 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. 38. - 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
- 03.-) Infraestructura y servicio
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones

Art. 39. - VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra.

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 clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios.

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON
NARANJITO**

N°	SECTOR	LUGARES QUE LO CONFORMAN
1	SECTOR HOMOGENEO 1	RCTO. CHAGUE
1	SECTOR HOMOGENEO 1	RCTO. NORTON
1	SECTOR HOMOGENEO 1	RCTO. SAN FRANCISCO
1	SECTOR HOMOGENEO 1	RCTO. SAN ALFONSO
1	SECTOR HOMOGENEO 1	RCTO. EL ROSARIO
1	SECTOR HOMOGENEO 1	SECTOR PAPAYAL

N°	SECTOR	LUGARES QUE LO CONFORMAN
2	SECTOR HOMOGENEO 2	SECTOR EL TORO
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. SUPAYPUNGO
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. LA COMPUERTA
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. ANAPOYO
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. LA PACIENCIA
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. LA UNION
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. EL PORVENIR
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. EL CISNE
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. ALEGRIA
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. SIEMPRE VIVA
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. PUENTE LIMON
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. SAN ENRIQUE
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. SAN ANTONIO
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. LOS AMARILLO
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. NUEVA UNION
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. SAN VICENTE
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. PRIMAVERA
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. BILLY MENDOZA
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. INES MARIA
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. MARIA ISABEL
2	SECTOR HOMOGENEO 2	RCTO. VUELTA AL PIANO

N°	SECTOR	LUGARES QUE LO CONFORMAN
3	SECTOR HOMOGENEEO 3	RCTO. SAN JOSE BUCAY
3	SECTOR HOMOGENEEO 3	RCTO. SAN JOSE
3	SECTOR HOMOGENEEO 3	RCTO. SAN PEDRO
3	SECTOR HOMOGENEEO 3	RCTO. RUMIÑAHUI
3	SECTOR HOMOGENEEO 3	RCTO. ROCAFUERTE
3	SECTOR HOMOGENEEO 3	RCTO. 5 DE OCTUBRE
3	SECTOR HOMOGENEEO 3	RCTO. JESUS DEL GRAN PODER
3	SECTOR HOMOGENEEO 3	RCTO. BARRAGANETAL

N°	SECTOR	LUGARES QUE LO CONFORMAN
4	SECTOR HOMOGENEEO 4	HACIENDA CONDUCTA

N°	SECTOR	LUGARES QUE LO CONFORMAN
5	SECTOR HOMOGENEEO 5	CENTROS POBLADOS EN EXPANSIÓN (< 500 m2)

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

TABLA DE VALOR BASE POR HECTAREA DEL ÁREA RURAL DEL CANTON NARANJITO

N°	SECTORES	UNIDAD	VALOR
1	SECTOR HOMOGENEEO 1	HECTAREA	6.498,00 \$
2	SECTOR HOMOGENEEO 2	HECTAREA	5.588,00 \$
3	SECTOR HOMOGENEEO 3	HECTAREA	5.166,00 \$
4	SECTOR HOMOGENEEO 4	HECTAREA	6.498,00 \$
5	SECTOR HOMOGENEEO 5	M2	12,35 \$

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.

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguiente:

VALOR INDIVIDUAL

$$VI = S \times ZH$$

Donde:

VI = Valor individual

S = Superficie

ZH = Zona homogénea

IMPUESTO PREDIAL

$$IP = VI \times BI$$

Donde:

IP = Impuesto predial

VI = Valor individual

BI = Banda impositiva

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

Art. 40. - 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, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41. - 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.518 del COOTAD.

Art. 42. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la Cuantía sobre el impuesto predial rural, se ha tomado como base lo dispuesto en el Art. 517 del COOTAD el cual indica:” Banda impositiva. - Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.”

Por lo antes indicado se ha considerado aplicar los siguientes porcentajes:

N°	SECTORES	% de aplicación
1	SECTOR HOMOGENEO 1	(1,7 x 1000)

2	SECTOR HOMOGENEO 2	(1,7 x 1000)
3	SECTOR HOMOGENEO 3	(1,7 x 1000)
4	SECTOR HOMOGENEO 4	(2,3 x 1000)
5	SECTOR HOMOGENEO 5	(1,7 x 1000)

Art. 43. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN CO PROPIEDAD. - 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 en el año inmediato siguiente.

Art. 44. - 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.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la “**Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024-2025**”, publicada en el Registro Oficial Edición Especial N°. 1255, de fecha viernes 05 de enero de 2024.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente ordenanza entrara en vigencia a partir de la fecha de su aprobación, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y pagina web institucional de la Municipalidad.

Dado y firmado en la Sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjito a los 18 días del mes de diciembre del año 2025.



Firmado electrónicamente por:
**CRISTIAN BORIS
SUAREZ PENAFIEL**

Validar únicamente con FirmaEC

Dr. Cristian Suarez Peñafiel
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL CANTÓN NARANJITO**



Firmado electrónicamente por:
**DIANA PAOLA MORA
LEON**

Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Diana Mora León
**SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO DEL GAD
CANTÓN NARANJITO**

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN Y APROBACIÓN POR PARTE DEL CONCEJO MUNICIPAL: Naranjito, a los dieciocho días del mes de diciembre del 2025, **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**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Naranjito, en sesión ordinaria de fecha 11 de diciembre del 2025 y sesión ordinaria de fecha 18 de diciembre del 2025, en primero y segundo debate, respectivamente. - Certifico.



Firmado electrónicamente por:
DIANA PAOLA MORA
LEON
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Diana Mora León
SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO DEL GAD
CANTÓN NARANJITO

PROCESO DE SANCIÓN: SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON NARANJITO. - Naranjito a los dieciocho días del mes de diciembre del 2025, de conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase al señor Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Naranjito, **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**, para su sanción respectiva.



Firmado electrónicamente por:
DIANA PAOLA MORA
LEON
Validar únicamente con FirmaEC

Ab. Diana Mora León
SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO DEL GAD
CANTÓN NARANJITO

SANCIÓN: ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON NARANJITO. - Naranjito, a los diecinueve días del mes de diciembre del 2025. De conformidad con la disposición contenida en el artículo 322 y 324 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y estando de acuerdo con la constitución de la República del Ecuador, **SANCIONO** y **ORDENO** la promulgación y publicación de la presente **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**, a fin de que se le dé el trámite legal correspondiente. - Cúmplase, notifíquese y publíquese.



Dr. Cristian Suarez Peñafiel
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL CANTÓN NARANJITO**

CERTIFICACIÓN: Naranjito, a los diecinueve días del mes de diciembre del 2025; la infrascrita secretaria general del Concejo Municipal de Naranjito, certifica que el señor Cristian Suarez Peñafiel, Alcalde del Cantón Naranjito, proveyó la sanción y firmo la Ordenanza que antecede en la fecha señalada. Lo certifico. -



Ab. Diana Mora León
**SECRETARIA GENERAL Y DEL CONCEJO DEL GAD
CANTÓN NARANJITO**



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www.registroficial.gob.ec

MG/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.