



**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 2022 -2023.
NRO. 20-2021**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo 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 para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

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



regular 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 los catastros 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 de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2022-2023**.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

CONSIDERANDO:

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

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

Que, el Art. 84 de la CRE establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para*



garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades". Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;

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

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

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

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

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

Que, el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1.



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

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

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

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal*, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

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



- Que,** el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;
- Que,** de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;
- Que,** el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.
- Que,** el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riego, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*
- Que,** de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*



- Que**, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;
- Que**, el Art. 495 *ibídem*, establece que el valor de la propiedad se establecerá **mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo**. *Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios*;
- Que**, el Art. 561 *ibídem* señala que *“Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”*;
- Que**, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;
- Que**, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;
- Que**, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional*;
- Que**, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las*



responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, el numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.* La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

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

Que, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*

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

Que, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;*



Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

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

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

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



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 2022 -2023

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art.1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2022 – 2023.

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

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todos los sectores rurales y la cabecera cantonal con sus sectores urbanos, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Pedro Vicente Maldonado**

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

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

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

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

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



g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

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

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

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

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

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

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

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

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



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

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

El código territorial local está compuesto por DOCE (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)¹, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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



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

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

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

Es imperante la coordinación de los datos de un predio ya sea este urbano o rural, para que sean básicamente idénticos en el Registro de la Propiedad y en el catastro Municipal y el mismo pueda ser identificado tanto por el usuario, como por el generador de la información; para lo cual es primordial que para crear esta identidad catastral, sea llevada de la siguiente manera:

1. Certificado de actualización catastral emitido por el GAD Municipal antes de todo tipo de inscripción en el Registro de la Propiedad.
2. Emisión del Informe de transferencias de dominio realizado por el Registro de la Propiedad por la vía que el GAD Municipal lo disponga, que deberá ser entregado en los 10 días de cada mes vencido.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- 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. 10.- NOTIFICACIÓN.- La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

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

Art. 11.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pedro Vicente Maldonado.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.



CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

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

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

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.
- Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

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

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, **la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** al que



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

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

Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación**.

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

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

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

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 21.- 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. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

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

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



- 1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:
- Valor del suelo;
 - Valor de las edificaciones; y,
 - Valor de reposición.

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

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

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón. ²

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PEDRO VICENTE MALDONADO											
SECTOR		ENERGIA ELÉCTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFÓNICA	RECOLECCIÓN BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PÚBLICO	TOTAL
1	COBERTUTA	100%	100%	100%	100%	99%	100%	100%	67%	99%	96%
	DEFICIT	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	33%	1%	4%
2	COBERTUTA	100%	99%	68%	100%	72%	92%	93%	27%	91%	82%
	DEFICIT	0%	1%	32%	0%	28%	8%	7%	73%	9%	18%
3	COBERTUTA	100%	99%	94%	100%	56%	54%	56%	4%	93%	73%
	DEFICIT	0%	1%	6%	0%	44%	46%	44%	96%	7%	27%
4	COBERTUTA	100%	100%	3%	100%	51%	19%	39%	0%	89%	56%
	DEFICIT	0%	0%	97%	0%	49%	81%	61%	100%	11%	44%
5	COBERTUTA	76%	53%	18%	100%	2%	8%	44%	0%	14%	35%
	DEFICIT	24%	47%	82%	0%	98%	92%	56%	100%	86%	65%
6	COBERTUTA	12%	5%	0%	100%	5%	0%	2%	0%	1%	14%
	DEFICIT	88%	95%	100%	0%	95%	100%	98%	100%	99%	86%
7	COBERTUTA	0%	0%	0%	96%	9%	0%	1%	0%	0%	12%
	DEFICIT	100%	100%	100%	4%	91%	100%	99%	100%	100%	88%



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

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2022-2023
AREA URBANA DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

PEDRO VICENTE MALDONADO	
Sector homogéneo	Valor base m2
1	\$200
2	\$170
3	\$130
4	\$100
5	\$70
6	\$50
7	\$40
URBANIZACIONES	
Sector homogéneo	Valor base m2
8	\$28
SAN VICENTE DE ANDOAS	
Sector homogéneo	Valor base m2
1	\$36
2	\$20
CÉLICA	
Sector homogéneo	Valor base m2
1	\$36
2	\$20
3	\$10

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

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y



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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

DESCRIPCION	COEFICIENTE
OCUPACION	
No edificado	1.0000
En construcción	1.0000
Edificado	1.0000
CARACTERISTICAS DEL SUELO	
Seco	1.0000
Inundable	0.9800
Cenagoso	0.9300
Húmedo	0.9500
TOPOGRAFIA	
A nivel	1.0000
Bajo nivel	0.9300
Sobre nivel	0.9300
Accidentado	0.9800
Escarpado Hacia Arriba	0.9500
Escarpado Hacia Abajo	0.9500
LOCALIZACION	
Esquinero	1.0000
Intermedio	0.9900
Interior	0.9500
En cabecera	1.0000
En pasaje	0.9700
Manzanero	1.0000
FORMA	
Regular	1.0000
Irregular	0.9700



Muy Irregular	0.9400
FACTOR SUPERFICIE	
1-50	1.0000
50-250	0.9900
250-500	0.9800
500-1000	0.9700
1000-2500	0.9600
2500-5000	0.9500
5000	0.9400

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

Fórmulas para el cálculo del precio del valor del suelo urbano:

Fórmula para el cálculo del valor individual del predio:

Vi = S X Vm2 X Fa	
Vi =	Valor Individual del Terreno
S =	Superficie
Vm2 =	Valor del Metro Cuadrado del Terreno
Fa =	Factor de Afectación

Fórmula para el cálculo del factor de afectación:

Fa = CoGeo X CoT X CoAcc	
Fa =	Factor de Afectación
CoGeo =	Coeficientes Geométricos
CoT =	Coeficientes Topográficos
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios

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

CoGeo = CoFF X CoSup X CoLoc X CoFor	
CoGeo =	Coeficientes Geométricos
CoFF =	Coeficiente Frente Fondo
CoSup =	Coeficiente Superficie



CoLoc =	Coeficiente Localización en la Manzana
CoFor =	Coeficiente Forma

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

CoAcc =	CoVia X CoSB X CoOS
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios
CoVia =	Coeficiente Vía
CoSB =	Coeficiente Servicios Básicos
CoOS =	Coeficiente Otros Servicios

2) Valor de edificaciones

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

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

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



seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO**

PICHINCHA - ECUADOR
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
secretaria@pedrovicentemaldonado.gob.ec

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
01	CARACTERÍSTICAS GENERALES	0.0000	030126	Duela	0.1553	030832	Aluminio	0.6902
0105	Número de Pisos	1.0000	030127	Tablón / Gres	0.2157	030833	Enrollable	0.8628
010501	1 Piso	18.2414	030128	Tabla	0.0863	030846	Hierro-Ma	0.3451
010502	Más de 1 piso	16.4065	030129	Azulejo	0.0863	030847	Madera M	0.1726
02	ESTRUCTURA	0.0000	0302	Rev. Interior	0.0000	0309	Cubre Ver	0.0000
0201	Columnas	0.0000	030201	No Tiene	0.0000	030901	No Tiene	0.0000
020101	No Tiene	0.0000	030208	Madera Común	0.1208	030906	Hierro	0.3020
020102	Hormigón Armado	2.8040	030209	Caña	0.1035	030908	Madera Cd	0.2157
020105	Pilotes	1.0353	030210	Madera Fina	0.3106	030909	Caña	0.0863
020106	Hierro	1.2941	030217	Arena-Cemento	0.0431	030910	Madera Fi	0.2588
020108	Madera Común	0.5177	030218	Tierra	0.0345	030932	Aluminio	0.3089
020109	Caña	0.6471	030219	Mármol	0.1898	030933	Enrollable	0.6471
020110	Madera Fina	0.6906	030220	Marmetón	0.1510	030947	Madera M	0.1294
020111	Bloque	0.6816	030221	Marmolina	0.0194	0310	Closets	0.0000
020112	Ladrillo	0.6730	030222	Baldosa Cemento	0.1035	031001	No Tiene	0.0000
020113	Piedra	0.7765	030223	Baldosa Cerámica	0.1035	031008	Madera Cd	0.4745
020114	Adobe	0.5608	030230	Grafiado	0.0539	031010	Madera Fi	0.6902
020115	Tapial	0.3882	030231	Champeado	0.0561	031032	Aluminio	1.0784
0202	Vigas y Cadenas	0.0000	0303	Rev. Exterior	0.0000	04	INSTALAC	0.0000
020201	No Tiene	0.0000	030301	No Tiene	0.0000	0401	Sanitarias	0.0000
020202	Hormigón Armado	2.8040	030317	Arena-Cemento	0.0863	040101	No Tiene	0.0000
020206	Hierro	1.2941	030318	Tierra	0.0431	040148	Pozo Cieg	0.3020
020208	Madera Común	0.5177	030319	Mármol	0.1898	040149	Canalizaci	0.2243
020209	Caña	0.6471	030320	Marmetón	0.1510	040150	Canalizaci	0.2243
020210	Madera Fina	0.6902	030321	Marmolina	0.0194	040151	Canalizaci	0.2071
0203	Entre Pisos	0.0000	030322	Baldosa Cemento	0.1366	0402	Baños	0.0000
020301	No Tiene	0.0000	030323	Baldosa Cerámica	0.1208	040201	No Tiene	0.0000
020302	Hormigón Armado	2.8040	030330	Grafiado	0.5390	040252	Letrina	0.3882
020306	Hierro	1.2941	030331	Champeado	0.0561	040253	Baño Com	0.6902
020308	Madera Común	0.7765	0304	Rev. Escalera	0.0000	040254	Medio Bañ	0.8628
020309	Caña	0.6471	030401	No Tiene	0.0000	040255	Un Baño	1.2941
020310	Madera Fina	1.0784	030408	Madera Común	0.1318	040256	Dos Baños	2.5883
020363	Madera y Ladrillo	0.8196	030409	Caña	0.1035	040257	Tres Baño	3.8824
020364	Bóveda de Ladrillo	0.6471	030410	Madera Fina	0.3993	040258	Cuatro Bañ	5.1765
020365	Bóveda de Piedra	0.7333	030417	Arena-Cemento	0.0431	040259	+ de 4 Bañ	6.4707
0204	Paredes	0.0000	030419	Mármol	0.1898	0403	Eléctricas	0.0000
020401	No Tiene	0.0000	030420	Marmetón	0.1510	040301	No Tiene	0.0000
020402	Hormigón Armado	2.8040	030421	Marmolina	0.0194	040360	Alambre E	1.2941
020408	Madera Común	0.5177	030422	Baldosa Cemento	0.1366	040361	Tubería Ex	0.2157
020409	Caña	0.0690	030423	Baldosa Cerámica	0.1208	040362	Empotrad	1.7255
020410	Madera Fina	0.6902	030430	Grafiado	0.0539	05	OTRAS INV	0.0000
020411	Bloque	0.1726	030431	Champeado	0.0561	0501	Sauna / Tu	0.0000
020412	Ladrillo	0.1812	0305	Tumbados	0.0000	050101	2 Persona	0.0000
020413	Piedra	0.5780	030501	No Tiene	0.0000	050102	4 Persona	0.0000
020414	Adobe	0.3451	030508	Madera Común	0.1208	050103	6 Persona	0.0000
020415	Tapial	0.2588	030509	Caña	0.1035	050104	10 Person	0.0000
020416	Bahareque	0.2157	030510	Madera Fina	0.3106	0502	Ascensor	0.0000
020434	Fibro Cemento	0.1380	030517	Arena-Cemento	0.0431	050201	2 Persona	0.0000
0205	Escalera	0.0000	030530	Grafiado	0.0539	050202	4 Persona	0.0000
020501	No Tiene	0.0000	030531	Champeado	0.0561	050203	6 Persona	0.0000
020502	Hormigón Armado	2.8040	030534	Fibro Cemento	0.0690	050204	10 Person	0.0000
020503	Hormigón Ciclopeo	1.2941	030535	Fibra Sintética	0.0776	0503	Escalera E	0.0000
020504	Hormigón Simple	1.0784	030536	Estucado	0.1035	050301	30 Peldañ	0.0000
020506	Hierro	0.8196	0306	Cubierta	0.0000	050302	50 Peldañ	0.0000
020508	Madera Común	0.7333	030601	No Tiene	0.0000	0504	Aire Acon	0.0000
020509	Caña	0.6471	030617	Arena-Cemento	0.0431	050401	1-5 Salidas	0.0000
020510	Madera Fina	1.0784	030634	Fibro Cemento	0.0949	050402	6-10 Salid	0.0000
020512	Ladrillo	0.8196	030637	Teja Común	0.2157	050403	10 o más S	0.0000
020513	Piedra	0.9059	030638	Teja Vidriada	0.2588	0505	Sist. De Re	0.0000
0206	Cubierta	0.0000	030639	Zinc	0.0863	050501	Max. Seg.	0.0000
020601	No Tiene	0.0000	030640	Poliétileno	0.2157	050502	Min. Seg.	0.0000
020602	Hormigón Armado	2.8040	030641	Domos / Traslúcido	0.2588	0506	Piscinas	0.0000
020606	Hierro	0.9059	030642	Ruberoy	0.1984	050601	Temperad	0.0000
020607	Estereoestructura	1.1647	030643	Paja-Hojas	0.1294	050602	Fría	166.6000
020608	Madera Común	0.7765	030644	Cady	0.0776	0507	Cerramier	0.0000
020609	Caña	0.4745	030645	Tejuelo	0.1122	050701	Bloque	30.0000
020610	Madera Fina	1.0784	030668	Duratecho	0.0000	050702	Adobe/Ta	15.0000
03	ACABADOS	0.0000	0307	Puertas	0.0000	050703	Malla	14.0000
0301	Rev. de Pisos	0.0000	030701	No Tiene	0.0000	050704	Piedra	35.0000
030101	No Tiene	0.0000	030708	Madera Común	0.5651	050705	Ladrillo	22.0000
030108	Madera Común	0.1208	030709	Caña	0.3020	0508	Vías y Cam	0.0000
030109	Caña	0.0463	030710	Madera Fina	2.1569	050801	Piedra	100.0000
030110	Madera Fina	0.3106	030732	Aluminio	0.7765	050802	Asfalto	200.0000
030117	Arena-Cemento	0.0431	030733	Enrollable	1.2941	050803	Adoquín	150.0000
030118	Tierra	0.0431	030746	Hierro-Madera	0.5177	050804	Lastre	80.0000
030119	Mármol	0.2071	030747	Madera Malla	0.5090	050805	Cemento	250.0000
030120	Marmetón	0.1898	030767	Tol Hierro	0.5349	0509	Instalació	0.0000
030121	Marmolina	0.1898	0308	Ventanas	0.0000	050901	Asfalto	0.0000
030122	Baldosa Cemento	0.1035	030801	No Tiene	0.0000	050902	Adoquín	0.0000
030123	Baldosa Cerámica	0.1035	030806	Hierro	0.6471	050903	Ladrillo	0.0000
030124	Parquet	0.1380	030808	Madera Común	0.5608	050904	Cemento	0.0000
030125	Vinil	0.0863	030810	Madera Fina	1.1647	050905	Césped	0.0000



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

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

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

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

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



Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural										
Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.8400	0.0000
3-4	0.9700	0.9700	0.9600	0.9600	0.9500	0.9400	0.9400	1.0000	0.8400	0.0000
5-6	0.9300	0.9300	0.9200	0.9000	0.9200	0.8800	0.8800	1.0000	0.8100	0.0000
7-8	0.9000	0.9000	0.8800	0.8500	0.8900	0.8600	0.8600	1.0000	0.7800	0.0000
9-10	0.8700	0.8600	0.8500	0.8000	0.8600	0.8300	0.8300	1.0000	0.7500	0.0000
11-12	0.8400	0.8300	0.8200	0.7500	0.8300	0.7800	0.7800	1.0000	0.7200	0.0000
13-14	0.8100	0.8000	0.7900	0.7000	0.8000	0.7400	0.7400	1.0000	0.7000	0.0000
15-16	0.7900	0.7800	0.7600	0.6500	0.7700	0.6900	0.6900	1.0000	0.6700	0.0000
17-18	0.7600	0.7500	0.7300	0.6000	0.7400	0.6500	0.6500	1.0000	0.6500	0.0000
19-20	0.7300	0.7300	0.7100	0.5600	0.7100	0.6100	0.6100	1.0000	0.6300	0.0000
21-22	0.7000	0.7000	0.6800	0.5200	0.6800	0.5800	0.5800	1.0000	0.6100	0.0000
23-24	0.6800	0.6800	0.6600	0.4800	0.6500	0.5400	0.5400	1.0000	0.5900	0.0000
25-26	0.6600	0.6500	0.6300	0.4500	0.6300	0.5200	0.5200	1.0000	0.5700	0.0000
27-28	0.6400	0.6300	0.6100	0.4200	0.6100	0.4900	0.4900	1.0000	0.5500	0.0000
29-30	0.6200	0.6100	0.5900	0.4000	0.5900	0.4400	0.4400	1.0000	0.5300	0.0000
31-32	0.6000	0.5900	0.5700	0.3900	0.5600	0.3900	0.3900	1.0000	0.5100	0.0000
33-34	0.5800	0.5700	0.5500	0.3800	0.5300	0.3700	0.3700	1.0000	0.5000	0.0000
35-36	0.5600	0.5600	0.5300	0.3700	0.5100	0.3500	0.3500	1.0000	0.4800	0.0000
37-38	0.5400	0.5400	0.5100	0.3600	0.4900	0.3400	0.3400	1.0000	0.4700	0.0000
39-40	0.5200	0.5300	0.4900	0.3500	0.4700	0.3300	0.3300	1.0000	0.4500	0.0000
41-42	0.5100	0.5100	0.4800	0.3400	0.4500	0.3200	0.3200	1.0000	0.4400	0.0000
43-44	0.5000	0.5000	0.4600	0.3300	0.4300	0.3100	0.3100	1.0000	0.4300	0.0000
45-46	0.4900	0.4800	0.4500	0.3200	0.4200	0.3000	0.3000	1.0000	0.4200	0.0000
47-48	0.4800	0.4700	0.4300	0.3100	0.4000	0.2900	0.2900	1.0000	0.4000	0.0000
49-50	0.4700	0.4500	0.4200	0.3000	0.3900	0.2800	0.2800	1.0000	0.3900	0.0000
51-52	0.4600	0.4400	0.4100	0.2900	0.3700	0.2700	0.2700	1.0000	0.3800	0.0000
53-54	0.4500	0.4300	0.4000	0.2900	0.3600	0.2600	0.2600	1.0000	0.3700	0.0000
55-56	0.4500	0.4200	0.3900	0.2800	0.3400	0.2500	0.2500	1.0000	0.3600	0.0000
57-58	0.4500	0.4100	0.3800	0.2800	0.3300	0.2400	0.2400	1.0000	0.3500	0.0000
59-60	0.4400	0.4000	0.3700	0.2800	0.3200	0.2300	0.2300	1.0000	0.3400	0.0000
61-64	0.4300	0.3900	0.3600	0.2800	0.3100	0.2200	0.2200	1.0000	0.3400	0.0000
65-68	0.4200	0.3800	0.3500	0.2800	0.3000	0.2100	0.2100	1.0000	0.3300	0.0000
69-72	0.4100	0.3700	0.3400	0.2800	0.2900	0.2000	0.2000	1.0000	0.3200	0.0000
73-76	0.4100	0.3700	0.3300	0.2800	0.2800	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
77-80	0.4000	0.3600	0.3300	0.2800	0.2700	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
81-84	0.4000	0.3600	0.3200	0.2800	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
85-88	0.4000	0.3500	0.3200	0.2800	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
89-1000	0.4000	0.3500	0.3200	0.2800	0.2500	0.2000	0.2000	1.0000	0.2900	0.0000

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

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

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

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y



construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar **transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata;** y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2%) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las **propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación.**

Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que es de 0.56/1000 (cero punto cincuenta y seis por mil)

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a 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**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 32.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

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

Art. 33.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal**. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada



año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 34.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del



Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 35.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 36.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas.**

Art. 37.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los **elementos cualitativos y cuantitativos** que establecen la existencia del **Hecho Generador**, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 38.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

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

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos:* Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente,



de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

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

Esta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP)**, antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural										
Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapial	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.8400	0.0000
3-4	0.9700	0.9700	0.9600	0.9600	0.9500	0.9400	0.9400	1.0000	0.8400	0.0000
5-6	0.9300	0.9300	0.9200	0.9000	0.9200	0.8800	0.8800	1.0000	0.8100	0.0000
7-8	0.9000	0.9000	0.8800	0.8500	0.8900	0.8600	0.8600	1.0000	0.7800	0.0000
9-10	0.8700	0.8600	0.8500	0.8000	0.8600	0.8300	0.8300	1.0000	0.7500	0.0000
11-12	0.8400	0.8300	0.8200	0.7500	0.8300	0.7800	0.7800	1.0000	0.7200	0.0000
13-14	0.8100	0.8000	0.7900	0.7000	0.8000	0.7400	0.7400	1.0000	0.7000	0.0000
15-16	0.7900	0.7800	0.7600	0.6500	0.7700	0.6900	0.6900	1.0000	0.6700	0.0000
17-18	0.7600	0.7500	0.7300	0.6000	0.7400	0.6500	0.6500	1.0000	0.6500	0.0000
19-20	0.7300	0.7300	0.7100	0.5600	0.7100	0.6100	0.6100	1.0000	0.6300	0.0000
21-22	0.7000	0.7000	0.6800	0.5200	0.6800	0.5800	0.5800	1.0000	0.6100	0.0000
23-24	0.6800	0.6800	0.6600	0.4800	0.6500	0.5400	0.5400	1.0000	0.5900	0.0000
25-26	0.6600	0.6500	0.6300	0.4500	0.6300	0.5200	0.5200	1.0000	0.5700	0.0000
27-28	0.6400	0.6300	0.6100	0.4200	0.6100	0.4900	0.4900	1.0000	0.5500	0.0000
29-30	0.6200	0.6100	0.5900	0.4000	0.5900	0.4400	0.4400	1.0000	0.5300	0.0000
31-32	0.6000	0.5900	0.5700	0.3900	0.5600	0.3900	0.3900	1.0000	0.5100	0.0000
33-34	0.5800	0.5700	0.5500	0.3800	0.5300	0.3700	0.3700	1.0000	0.5000	0.0000
35-36	0.5600	0.5600	0.5300	0.3700	0.5100	0.3500	0.3500	1.0000	0.4800	0.0000
37-38	0.5400	0.5400	0.5100	0.3600	0.4900	0.3400	0.3400	1.0000	0.4700	0.0000
39-40	0.5200	0.5300	0.4900	0.3500	0.4700	0.3300	0.3300	1.0000	0.4500	0.0000
41-42	0.5100	0.5100	0.4800	0.3400	0.4500	0.3200	0.3200	1.0000	0.4400	0.0000
43-44	0.5000	0.5000	0.4600	0.3300	0.4300	0.3100	0.3100	1.0000	0.4300	0.0000
45-46	0.4900	0.4800	0.4500	0.3200	0.4200	0.3000	0.3000	1.0000	0.4200	0.0000
47-48	0.4800	0.4700	0.4300	0.3100	0.4000	0.2900	0.2900	1.0000	0.4000	0.0000
49-50	0.4700	0.4500	0.4200	0.3000	0.3900	0.2800	0.2800	1.0000	0.3900	0.0000
51-52	0.4600	0.4400	0.4100	0.2900	0.3700	0.2700	0.2700	1.0000	0.3800	0.0000
53-54	0.4500	0.4300	0.4000	0.2900	0.3600	0.2600	0.2600	1.0000	0.3700	0.0000
55-56	0.4500	0.4200	0.3900	0.2800	0.3400	0.2500	0.2500	1.0000	0.3600	0.0000
57-58	0.4500	0.4100	0.3800	0.2800	0.3300	0.2400	0.2400	1.0000	0.3500	0.0000
59-60	0.4400	0.4000	0.3700	0.2800	0.3200	0.2300	0.2300	1.0000	0.3400	0.0000
61-64	0.4300	0.3900	0.3600	0.2800	0.3100	0.2200	0.2200	1.0000	0.3400	0.0000
65-68	0.4200	0.3800	0.3500	0.2800	0.3000	0.2100	0.2100	1.0000	0.3300	0.0000
69-72	0.4100	0.3700	0.3400	0.2800	0.2900	0.2000	0.2000	1.0000	0.3200	0.0000
73-76	0.4100	0.3700	0.3300	0.2800	0.2800	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
77-80	0.4000	0.3600	0.3300	0.2800	0.2700	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
81-84	0.4000	0.3600	0.3200	0.2800	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
85-88	0.4000	0.3500	0.3200	0.2800	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
89-100	0.4000	0.3500	0.3200	0.2800	0.2500	0.2000	0.2000	1.0000	0.2900	0.0000

SECTORES HOMOGÉNEROS DEL ÁREA RURAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO



ZONA HOMOGÉNEA	PRECIO BASE
3,1	\$ 2.640,00
3,2	\$ 2.156,00
3,3	\$ 6.100,00
3,4	\$ 5.000,00
3,5	\$ 5.000,00
3,6	\$ 160.000,00
3,7	\$ 180.000,00
4,1	\$ 1.920,00
4,2	\$ 1.560,00
4,21	\$ 400.000,00
4,22	\$ 140.000,00
4,3	\$ 1.368,00

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

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

$$\text{Valor de terreno} = \text{Valor base} \times \text{factores de afectación de aumento o reducción} \times \text{superficie}$$

Valoración individual del terreno:

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

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



Donde:

Vi = Valor Individual del Terreno

S = Superficie del Terreno

Fa = Factor de Afectación

Vsh = Valor de Sector Homogéneo

Cogeo = Coeficientes Geométricos (forma y poblaciones cercanas)

Cot = Coeficiente de Topografía

Coar = Coeficiente de Accesibilidad Al Riego

Coavc = Coeficiente de Accesibilidad A Vías de Comunicación

Cocs = Coeficiente de Calidad Del Suelo (tipo de riesgo, erosión y drenaje)

Cosb = Coeficiente de Accesibilidad Servicios Básicos

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
	TOPOGRAFIA	
0601	Plana	1.0000
0602	Pendiente Leve	0.9850
0603	Pendiente Media	0.9700
0604	Pendiente Fuerte	0.9600
	TIPO DE RIESGOS	
0701	Deslaves	0.7000
0702	Hundimientos	0.7000
0703	Volcánico	0.7000
0704	Contaminación	0.7000
0705	Heladas	0.7000
0706	Inundaciones	0.7000
0707	Vientos	0.7000
0708	Ninguna	1.0000
	FORMA PREDIO	



0801	Regular	1.0000
0802	Irregular	0.9900
0803	Muy Irregular	0.9800
	EROSION	
1101	Leve	0.9850
1102	Moderada	0.9700
1103	Severa	0.9600
12	DRENAJE	0.0000
1201	Excesivo	0.9600
1202	Moderado	0.9800
1203	Mal Drenado	0.9600
1204	Bien Drenado	1.0000

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
	Vías	
0601	Primer Orden	1.0000
0602	Segundo Orden	0.9870
0603	Tercer Orden	0.9750
0604	Herradura	0.9420
0605	Fluvial	0.9530
0606	Linea Férrea	0.9640
0607	No Tiene	0.9300
	Riego	
0701	Permanente	1.0000
0702	Parcial	0.9870
0703	Ocasional	0.9730
0704	No tiene	0.9600
11	Poblaciones Cercanas	0.0000
1101	Capital Provincial	1.0000
1102	Cabecera Cantonal	0.9870
1103	Cabecera Parroquial	0.9760
1104	Asentamientos Urbanos	0.9600
	Indicadores Servicios Básicos	
1201	5 Indicadores	1.0000
1202	4 Indicadores	0.9890
1203	3 Indicadores	0.9770
1204	2 Indicadores	0.9650
1205	1 Indicador	0.9530
1206	0 Indicadores	0.9420



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

Art. 39.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 40.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- 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 de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 41.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de 2.06/1000 (dos punto cero seis por mil)

Art. 42.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

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

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

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

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal en el dominio web la municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, a los treinta días del mes de diciembre de dos mil veinte y uno.

Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN

Ab. Priscila Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL



RAZÓN: Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez, en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023**, en dos sesiones de 22 y 30 de diciembre de 2021, Extraordinarias, en primer y segundo debate, en su orden, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es remitida en tres ejemplares al Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 30 de diciembre de 2021.- LO CERTIFICO.

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

ING. WALTER FABRISIO AMBULUDÍ, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO** expresamente el texto de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 30 de diciembre de 2021.

Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso su ejecución y publicación en el Gaceta Municipal del dominio Web de la institución.- Pedro Vicente Maldonado, 30 de diciembre de 2021.- LO CERTIFICO.

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL