

**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 2024 -2025
NRO. 05-2023**

**EXPOSICIÓN DE
MOTIVOS:**

El Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pedro Vicente Maldonado, al constituirse como una institución jurídica de derecho público con autonomía política, administrativa y financiera, que tiene como función, entre otras, la de actualizar los catastros urbanos y rurales, esto con el fin de promover y mantener de forma progresiva la recaudación tributaria, y de cierta manera de dicha recaudación, fomentar el desarrollo sustentable de su circunscripción territorial cantonal, parroquial y de sus recintos, para garantizar la realización del buen vivir, a través de la implementación de políticas públicas cantonales; y, es así que desde años atrás, el gobierno municipal de Pedro Vicente Maldonado, ha mantenido muchos inconvenientes en relación a mantener un catastro eficiente y actualizado, razones infructuosas por las cuales, las administraciones anteriores, han sido observadas por la Contraloría General del Estado, ente de control que ha establecido los siguientes procesos de auditoria -Examen Especial Nro. DNA5-GAD-0097-2023- por el periodo comprendido entre el 01-01-2018 y 31-12-2023, auditoria que dentro del área catastral, se han realizado las siguientes observaciones y recomendaciones:

Informe DNAI-AI-0505-2018.- Recomendaciones incumplidas:

"Aprobación e incremento del valor de precios no respondieron a criterio técnico". Al Director de Planificación: 2.- Con la finalidad de sustentar las revisiones de los valores que deban pagarse por impuestos prediales urbano y rural, documentará los procesos de preparación y elaboración de informes que contienen y sustentan de manera técnica las revisiones del valor de las propiedades, informes que deberán incluir la valoración monetaria de estas variaciones, así como las dificultades en su aplicación y administración. Los informes deberán ser presentados de manera previa a! Concejo Municipal para su conocimiento y discusión (...)"

"Formatos de catastros prediales y aplicativo informático SIC-AME no recogieron todos los parámetros requeridos para valoración de predios urbanos y rurales".- Al Director de Planificación: 6.- Solicitará a la AME, la revisión del aplicativo SIC-A ME para el cálculo del impuesto predial con la finalidad de que se incluyan todos los parámetros con información a los que hacen referencia los artículos 503, Deducciones tributarias; 506, Excepciones temporales; 515, Sujeto Pasivo; 520, Predios y bienes exentos; y, 521, Deducciones, del COO TAD, para que esta

información se refleje en formatos que despliega el aplicativo, seguir el debido proceso e informar a la ciudadanía sobre todos los parámetros que son utilizados en el cálculo del impuesto predial (...)".

El contrato con ADAMA para la "CONTRATACIÓN DE LA CONSULTORÍA PARA ACTUALIZACIÓN DEL SISTEMA CATASTRAL URBANO DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO", se suscribe el 19 de diciembre de 2016, mismo que dentro del examen especial "**DNA5-GAD-2023**, generado por la contraloría General del Estado, en el mismo se indica:

"Los productos entregados por la Contratista no cumplieron con lo establecido en los Términos de Referencia, no dispusieron de todos los elementos de información cartográfica, presentan información inconsistente, los modelos de valoración no reflejan la realidad de las áreas urbanas, no existen los documentos de soporte del trabajo realizado por los técnicos contratados, el sistema no presenta las funcionalidades requeridas no se integra con los aplicativos internos y externos del GADMPVM; y, se suscribió el Acta de Entrega Recepción Única sin contar con el aval del IGM y sin subsanar los errores en la cartografía base según sus recomendaciones, ocasionando que la entidad cancele el valor de 204 550, 04 USD, por un sistema catastral urbano que no cumplió con los objetivos contractuales y no permite generar los avalúos reales de los predios que sirve de base el cálculo del impuesto predial."

Con fecha 16 de agosto de 2014 se suscribe el CONVENIO MODIFICATORIO DE COOPERACIÓN TÉCNICA Y ECONOMICA ENTRE LA UNIDAD EJECUTORA MAGAP-PRAT Y EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO en donde el gobierno Municipal a través de Resolución de Concejo Municipal se comprometió a poner como contraparte un valor de USD 165.822,53 (Ciento sesenta y cinco mil ochocientos veinte y dos 53/100 Dólares de los Estados Unidos de América, dinero destinado a cofinanciar el barrido predial del número de predios rurales estimados por el GADM, que es de 4.500 predios.

A través de Oficio Nro. MAG-UEMAGAPPRAT-2023-015-OF de 29 de junio de 2023, suscrito por la Ing. Paola Fernanda Once Peñafiel, Directora Ejecutiva de la Unidad Ejecutora MAGAP-PRAT, se dirige al señor Alcalde Dr. Roberth Arrobo Arrobo, exponiendo "*(...) el valor pendiente de pago que por concepto de aporte le corresponde al gobierno municipal es de USD 132-658,02 (ciento treinta y dos mil seiscientos cincuenta y ocho con 02/100 dólares de los Estados Unidos de América), valor que deberá ser transferido a la cuenta corriente No. 01121986 del Banco Central del Ecuador cuyo titular es la Unidad Ejecutora MAGAP.PRAT con RUC No. 1768102970001(...)"*.

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 2024-2025**.

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: *l) 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 riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

Que, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*

Que, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales*, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo 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 indica, *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
PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS
PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**

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 los predios Urbanos y Rurales, para el bienio 2024 - 2025.

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 urbanos.

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 evaluada, 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:

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

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

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad 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.

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

SECTOR		ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARI LLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFÓNICA	RECOLECCI ON BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRAD O PÚBLICO
1	COBERTURA	100%	100%	100%	100%	99%	100%	100%	67%	99%
	DEFICIT	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	33%	1%
2	COBERTURA	100%	99%	100%	100%	86%	92%	93%	27%	95%
	DEFICIT	0%	1%	0%	0%	14%	8%	7%	73%	5%
3	COBERTURA	100%	99%	94%	100%	56%	54%	56%	4%	93%
	DEFICIT	0%	1%	6%	0%	44%	46%	44%	96%	7%
4	COBERTURA	100%	100%	25%	100%	51%	19%	39%	0%	89%
	DEFICIT	0%	0%	75%	0%	49%	81%	61%	100%	11%
5	COBERTURA	76%	53%	18%	100%	2%	8%	44%	0%	14%
	DEFICIT	24%	47%	82%	0%	98%	92%	56%	100%	86%
6	COBERTURA	12%	5%	0%	100%	5%	0%	2%	0%	1%
	DEFICIT	88%	95%	100%	0%	95%	100%	98%	100%	99%
7	COBERTURA	79%	36%	30%	100%	40%	10%	100%	60%	40%
	DEFICIT	22%	64%	70%	0%	60%	90%	0%	40%	60%
PROMEDIO COBERTURA		81%	70%	52%	100%	48%	40%	62%	23%	62%
PROMEDIO DEFICIT		22%	35%	56%	0%	60%	70%	44%	77%	38%

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 2024-2025
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
LA CELICA	
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 con 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:

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

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
1	CARACTERÍSTICAS GENERALES	0.0000	30126	Duela	0.1745	30832	Aluminio	0.7753
105	Número de Pisos	1.0000	30127	Tablón / Gres	0.2423	30833	Enrollable	0.9692
10501	1 Piso	18.2414	30128	Tabla	0.0969	30846	Hierro-Madera	0.3877
10502	Más de 1 piso	16.4065	30129	Azulejo	0.0969	30847	Madera Malla	0.1939
2	ESTRUCTURA	0.0000	302	Rev. Interior	0.0000	309	Cubre Ven	0.0000
201	Columnas	0.0000	30201	No Tiene	0.0000	30901	No Tiene	0.0000
20101	No Tiene	0.0000	30208	Madera Común	0.1357	30906	Hierro	0.3392
20102	Hormigón Armado	3.1498	30209	Caña	0.1163	30908	Madera Común	0.2423
20105	Pilotes	1.1630	30210	Madera Fina	0.3489	30909	Caña	0.0969
20106	Hierro	1.4537	30217	Arena-Cemento	0.0484	30910	Madera Fina	0.2907
20108	Madera Común	0.5815	30218	Tierra	0.0388	30932	Aluminio	0.3470
20109	Caña	0.7269	30219	Mármol	0.2132	30933	Enrollable	0.7269
20110	Madera Fina	0.7758	30220	Marmetón	0.1696	30947	Madera M	0.1454
20111	Bloque	0.7657	30221	Marmolina	0.0218	310	Closets	0.0000
20112	Ladrillo	0.7560	30222	Baldosa Cemento	0.1163	31001	No Tiene	0.0000
20113	Piedra	0.8723	30223	Baldosa Cerámica	1.2240	31008	Madera Co	0.5330
20114	Adobe	0.6300	30230	Grafiado	0.6050	31010	Madera Fina	0.7753
20115	Tapial	0.4361	30231	Champeado	0.6340	31032	Aluminio	1.2114
202	Vigas y Cadenas	0.0000	303	Rev. Exterior	0.0000	4	Instalaciones	0.0000
20201	No Tiene	0.0000	30301	No Tiene	0.0000	401	Sanitarias	0.0000
20202	Hormigón Armado	3.1498	30317	Arena-Cemento	0.0969	40101	No Tiene	0.0000
20206	Hierro	1.4537	30318	Tierra	0.0484	40148	Pozo Cieg	0.3392
20208	Madera Común	0.5815	30319	Mármol	0.2132	40149	Canalizaci	0.2520
20209	Caña	0.7269	30320	Marmetón	0.1696	40150	Canalizaci	0.2520
20210	Madera Fina	0.7753	30321	Marmolina	0.0218	40151	Canalizaci	0.2326
203	Entre Pisos	0.0000	30322	Baldosa Cemento	0.1534	402	Baños	0.0000
20301	No Tiene	0.0000	30323	Baldosa Cerámica	0.1357	40201	No Tiene	0.0000

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
20302	Hormigón Armado	3.1498	30330	Grafiado	0.6055	40252	Letrina	0.4361
20306	Hierro	1.4537	30331	Champeado	0.2086	40253	Baño Com	0.7753
20308	Madera Común	0.8723	304	Rev. Escalera	0.0000	40254	Medio Bañ	0.9692
20309	Caña	0.7269	30401	No Tiene	0.0000	40255	Un Baño	1.4537
20310	Madera Fina	1.2114	30408	Madera Común	0.1481	40256	Dos Baños	2.9075
20363	Madera y Ladrillo	0.9207	30409	Caña	0.1163	40257	Tres Baño	4.3612
20364	Bóveda de Ladrillo	0.7269	30410	Madera Fina	0.4485	40258	Cuatro Ba	5.8149
20365	Bóveda de Piedra	0.8237	30417	Arena-Cemento	0.0484	40259	+ de 4 Bañ	7.2687
204	Paredes	0.0000	30419	Mármol	0.2132	403	Eléctricas	0.0000
20401	No Tiene	0.0000	30420	Marmetón	0.1696	40301	No Tiene	0.0000
20402	Hormigón Armado	3.1498	30421	Marmolina	0.0218	40360	Alambre E	1.4537
20408	Madera Común	0.5815	30422	Baldosa Cemento	0.1534	40361	Tubería Ex	0.2423
20409	Caña	0.0775	30423	Baldosa Cerámica	0.1357	40362	Empotradas	1.9383
20410	Madera Fina	1.6650	30430	Grafiado	0.0605	5	OTRAS IN	0.0000
20411	Bloque	0.1939	30431	Champeado	0.0630	501	Sauna / Tu	0.0000
20412	Ladrillo	0.2035	305	Tumbados	0.0000	50101	2 Persona	0.0000
20413	Piedra	0.6493	30501	No Tiene	0.0000	50102	4 Persona	0.0000
20414	Adobe	0.3877	30508	Madera Común	0.1357	50103	6 Persona	0.0000
20415	Tapial	0.2907	30509	Caña	0.1163	50104	10 Person	0.0000
20416	Bahareque	0.2423	30510	Madera Fina	0.3489	502	Ascensor	0.0000
20434	Fibro Cemento	0.1550	30517	Arena-Cemento	0.0484	50201	2 Persona	0.0000
205	Escalera	0.0000	30530	Grafiado	0.0605	50202	4 Persona	0.0000
20501	No Tiene	0.0000	30531	Champeado	0.0630	50203	6 Persona	0.0000
20502	Hormigón Armado	3.1498	30534	Fibro Cemento	0.0775	50204	10 Person	0.0000
20503	Hormigón Ciclopeo	1.4537	30535	Fibra Sintética	0.0872	503	Escalera El	0.0000
20504	Hormigón Simple	1.2114	30536	Estucado	0.1163	50301	30 Peldañ	0.0000
20506	Hierro	0.9207	306	Cubierta	0.0000	50302	50 Peldañ	0.0000
20508	Madera Común	0,8237	30601	No Tiene	0.0000	504	Aire Acon	0.0000
20509	Caña	0.7269	30617	Arena-Cemento	0.0484	50401	1-5 Salidas	0.0000
20510	Madera Fina	1.2114	30634	Fibro Cemento	0.1066	50402	6-10 Salid	0.0000
20512	Ladrillo	0.9207	30637	Teja Común	0.2423	50403	10 o más S	0.0000

CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	DESCRIPCION	COEFICIENTE
20513	Piedra	1.0176	30638	Teja Vidriada	0.2907	505	Sist. De Re	0.0000
206	Cubierta	0.0000	30639	Zinc	0.0969	50501	Max. Seg.	0.0000
20601	No Tiene	0.0000	30640	Polietileno	0.2423	50502	Min. Seg.	0.0000
20602	Hormigón Armado	3.1498	30641	Domos / Traslúcido	0.2907	506	Piscinas	0.0000
20606	Hierro	1.0176	30642	Ruberoy	0.2229	50601	Temperad	180.0000
20607	Estereoestructura	1.3083	30643	Paja-Hojas	0.1454	50602	Fría	166.6000
20608	Madera Común	0.8723	30644	Cady	0.0872	507	Cerramien	0.0000
20609	Caña	0.5330	30645	Tejuelo	0.1260	50701	Bloque	30.0000
20610	Madera Fina	1.2114	30668	Duratecho	0.0000	50702	Adobe/Ta	15.0000
3	ACABADOS	0.0000	307	Puertas	0.0000	50703	Malla	14.0000
301	Rev. de Pisos	0.0000	30701	No Tiene	0.0000	50704	Piedra	35.0000
30101	No Tiene	0.0000	30708	Madera Común	0.6348	50705	Ladrillo	22.0000
30108	Madera Común	0.1357	30709	Caña	0.3392	508	Vías y Cam	0.0000
30109	Caña	0.0520	30710	Madera Fina	2.4229	50801	Piedra	100.0000
30110	Madera Fina	0.3489	30732	Aluminio	0.8723	50802	Asfalto	200.0000
30117	Arena-Cemento	0.0484	30733	Enrollable	1.4537	50803	Adoquín	150.0000
30118	Tierra	0.0484	30746	Hierro-Madera	0.5815	50804	Lastre	80.0000
30119	Mármol	0.2326	30747	Madera Malla	0.5718	50805	Cemento	250.0000
30120	Marmetón	0.2132	30767	Tol Hierro	0.6009	509	Instalació	0.0000
30121	Marmolina	0.2132	308	Ventanas	0.0000	50901	Asfalto	0.0000
30122	Baldosa Cemento	0.1163	30801	No Tiene	0.0000	50902	Adoquín	0.0000
30123	Baldosa Cerámica	0.1163	30806	Hierro	0.7269	50903	Ladrillo	0.0000
30124	Parquet	0.1550	30808	Madera Común	0.6300	50904	Cemento	0.0000
30125	Vinil	0.0969	30810	Madera Fina	1.3083	50905	Cesped	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 con 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 con el mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable, a reparar y obsoleto*.

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural										
Años	Hormigó	Hierr	Madera	Madera	Bloque/Ladril	Baharequ	Adobe/Tapi	Establ	A	Obsolet
0-2	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	0.840	0.000
3-4	0.970	0.970	0.960	0.960	0.950	0.940	0.940	1.000	0.840	0.000
5-6	0.930	0.930	0.920	0.900	0.920	0.880	0.880	1.000	0.810	0.000
7-8	0.900	0.900	0.880	0.850	0.890	0.860	0.860	1.000	0.780	0.000
9-10	0.870	0.860	0.850	0.800	0.860	0.830	0.830	1.000	0.750	0.000
11-12	0.840	0.830	0.820	0.750	0.830	0.780	0.780	1.000	0.720	0.000
13-14	0.810	0.800	0.790	0.700	0.800	0.740	0.740	1.000	0.700	0.000
15-16	0.790	0.780	0.760	0.650	0.770	0.690	0.690	1.000	0.670	0.000
17-18	0.760	0.750	0.730	0.600	0.740	0.650	0.650	1.000	0.650	0.000
19-20	0.730	0.730	0.710	0.560	0.710	0.610	0.610	1.000	0.630	0.000
21-22	0.700	0.700	0.680	0.520	0.680	0.580	0.580	1.000	0.610	0.000
23-24	0.680	0.680	0.660	0.480	0.650	0.540	0.540	1.000	0.590	0.000
25-26	0.660	0.650	0.630	0.450	0.630	0.520	0.520	1.000	0.570	0.000
27-28	0.640	0.630	0.610	0.420	0.610	0.490	0.490	1.000	0.550	0.000
29-30	0.620	0.610	0.590	0.400	0.590	0.440	0.440	1.000	0.530	0.000
31-32	0.600	0.590	0.570	0.390	0.560	0.390	0.390	1.000	0.510	0.000
33-34	0.580	0.570	0.550	0.380	0.530	0.370	0.370	1.000	0.500	0.000
35-36	0.560	0.560	0.530	0.370	0.510	0.350	0.350	1.000	0.480	0.000
37-38	0.540	0.540	0.510	0.360	0.490	0.340	0.340	1.000	0.470	0.000
39-40	0.520	0.530	0.490	0.350	0.470	0.330	0.330	1.000	0.450	0.000
41-42	0.510	0.510	0.480	0.340	0.450	0.320	0.320	1.000	0.440	0.000
43-44	0.500	0.500	0.460	0.330	0.430	0.310	0.310	1.000	0.430	0.000
45-46	0.490	0.480	0.450	0.320	0.420	0.300	0.300	1.000	0.420	0.000
47-48	0.480	0.470	0.430	0.310	0.400	0.290	0.290	1.000	0.400	0.000
49-50	0.470	0.450	0.420	0.300	0.390	0.280	0.280	1.000	0.390	0.000
51-52	0.460	0.440	0.410	0.290	0.370	0.270	0.270	1.000	0.380	0.000
53-54	0.450	0.430	0.400	0.290	0.360	0.260	0.260	1.000	0.370	0.000
55-56	0.450	0.420	0.390	0.280	0.340	0.250	0.250	1.000	0.360	0.000
57-58	0.450	0.410	0.380	0.280	0.330	0.240	0.240	1.000	0.350	0.000
59-60	0.440	0.400	0.370	0.280	0.320	0.230	0.230	1.000	0.340	0.000
61-64	0.430	0.390	0.360	0.280	0.310	0.220	0.220	1.000	0.340	0.000
65-68	0.420	0.380	0.350	0.280	0.300	0.210	0.210	1.000	0.330	0.000
69-72	0.410	0.370	0.340	0.280	0.290	0.200	0.200	1.000	0.320	0.000

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural										
Años	Hormigó	Hierr	Madera	Madera	Bloque/Ladril	Baharequ	Adobe/Tapi	Establ	A	Obsolet
73-76	0.410	0.370	0.330	0.280	0.280	0.200	0.200	1.000	0.310	0.000
77-80	0.400	0.360	0.330	0.280	0.270	0.200	0.200	1.000	0.310	0.000
81-84	0.400	0.360	0.320	0.280	0.260	0.200	0.200	1.000	0.300	0.000
85-88	0.400	0.350	0.320	0.280	0.260	0.200	0.200	1.000	0.300	0.000
89-1000	0.400	0.350	0.320	0.280	0.250	0.200	0.200	1.000	0.290	0.000

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 0.57/1000 (cero punto cincuenta y siete 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 con 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	Hormi	Hierr	Madera	Madera	Bloque/Lad	Bahareq	Adobe/Ta	Estab	A	Obsole
0-2	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	1.00	0.84	0.00
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94	1.00	0.84	0.00
5-6	0.93	0.93	0.92	0.90	0.92	0.88	0.88	1.00	0.81	0.00
7-8	0.90	0.90	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86	1.00	0.78	0.00
9-10	0.87	0.86	0.85	0.80	0.86	0.83	0.83	1.00	0.75	0.00
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78	1.00	0.72	0.00
13-14	0.81	0.80	0.79	0.70	0.80	0.74	0.74	1.00	0.70	0.00
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69	1.00	0.67	0.00
17-18	0.76	0.75	0.73	0.60	0.74	0.65	0.65	1.00	0.65	0.00
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61	1.00	0.63	0.00
21-22	0.70	0.70	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58	1.00	0.61	0.00
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54	1.00	0.59	0.00
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52	1.00	0.57	0.00
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49	1.00	0.55	0.00
29-30	0.62	0.61	0.59	0.40	0.59	0.44	0.44	1.00	0.53	0.00
31-32	0.60	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39	1.00	0.51	0.00
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37	1.00	0.50	0.00
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35	1.00	0.48	0.00
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34	1.00	0.47	0.00
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33	1.00	0.45	0.00
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32	1.00	0.44	0.00
43-44	0.50	0.50	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31	1.00	0.43	0.00
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.30	0.30	1.00	0.42	0.00
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.40	0.29	0.29	1.00	0.40	0.00
49-50	0.47	0.45	0.42	0.30	0.39	0.28	0.28	1.00	0.39	0.00
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27	1.00	0.38	0.00
53-54	0.45	0.43	0.40	0.29	0.36	0.26	0.26	1.00	0.37	0.00
55-56	0.45	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25	1.00	0.36	0.00
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24	1.00	0.35	0.00
59-60	0.44	0.40	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23	1.00	0.34	0.00
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22	1.00	0.34	0.00
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.30	0.21	0.21	1.00	0.33	0.00
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.20	0.20	1.00	0.32	0.00
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.20	0.20	1.00	0.31	0.00
77-80	0.40	0.36	0.33	0.28	0.27	0.20	0.20	1.00	0.31	0.00
81-84	0.40	0.36	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20	1.00	0.30	0.00
85-88	0.40	0.35	0.32	0.28	0.26	0.20	0.20	1.00	0.30	0.00
89-1000	0.40	0.35	0.32	0.28	0.25	0.20	0.20	1.00	0.29	0.00

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:

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x 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 con 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 2.07/1000 (dos punto cero siete por mil)

Art. 42.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá recaudarse acorde a:

Los que se efectúen hasta las fechas previstas en la siguiente tabla, tendrán un descuento acorde a los porcentajes que se detallan a continuación:

10%	Primera quincena	Enero
9%	Segunda quincena	
8%	Primera quincena	Febrero
7%	Segunda quincena	
6%	Primera quincena	Marzo
5%	Segunda quincena	
4%	Primera quincena	Abril
3%	Segunda quincena	
3%	Primera quincena	Mayo
2%	Segunda quincena	
2%	Primera quincena	Junio
1%	Segunda quincena	

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.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se deroga expresamente la ordenanza número 20-2021 aprobada por el Concejo Municipal el 30 de diciembre de 2021 y sancionada por el señor alcalde en la misma fecha y cualquier otra ordenanza sobre la misma materia.

DISPOSICIÓN FINAL

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

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

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo
ALCALDE DEL CANTÓN

Abg. Hernán Rolando Aldaz Pruna
SECRETARIO GENERAL

RAZÓN: Abg. Hernán Rolando Aldaz Pruna, en mi calidad de Secretario 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 PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**, en sesión extraordinaria celebrada el día 27 de diciembre de 2023 y sesión extraordinaria celebrada el día 29 de diciembre del mismo año, en primer y segundo debate, respectivamente, siendo aprobado su texto el día 29 de diciembre de 2023; 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 Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo, Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de diciembre de 2023.- Certifico.

Abg. Hernán Rolando Aldaz Pruna
SECRETARIO GENERAL

DR. FREDDY ROBERTH ARROBO ARROBO, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.- Al tenor de lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en la norma citada, por cuanto la presente Ordenanza se le ha dado el trámite legal correspondiente y está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, **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 2024 - 2025**; y, conforme el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de diciembre de 2023.

Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Dr. Freddy Roberth Arrobo Arrobo, Alcalde del cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso su ejecución y publicación en la Gaceta Municipal del dominio Web de la institución.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de diciembre de 2023.- CERTIFICO.

Abg. Hernán Rolando Aldaz Pruna
SECRETARIO GENERAL