



## EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Troncal, es una institución pública con autonomía política administrativa y financiera, la misma que basada en sus lineamientos de:

### Misión

Somos un Gobierno municipal que, a través de una administración incluyente e inclusiva, eficaz y eficiente, participativa y transparente fomenta el desarrollo integral del Cantón, brindando servicios de calidad dentro de un marco de valores, principios y normativa para cambiar positivamente la vida de sus habitantes.

### Visión

Ser un Gobierno reconocido por la ciudadanía por brindar servicios públicos de calidad cumpliendo con los principios de gobernabilidad para alcanzar un desarrollo ordenado, sostenible, sustentable, económico, social, turístico, productivo y seguro, convirtiendo a La Troncal en un referente regional al 2023.

### Valores

Honradez, Solidaridad, Respeto, Responsabilidad, Justicia, Equidad, Profesionalismo, Eficacia, Eficiencia, Compañerismo

Ante lo cual, y dar cumplimiento a las disposiciones constitucionales y legales el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal La Troncal; debe expedir la ordenanza que regula el valor de la tierra de los predios urbanos y rurales que registrará para el **bienio 2024-2025** en el Cantón La Troncal.

Para el Estado y los municipios, el catastro es una herramienta que sirve para garantizar la ordenación del espacio geográfico, uso y gestión de suelo con fines de desarrollo sostenible, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: su descripción física, jurídica y valor económico.

Una adecuada legislación catastral incide en aspectos fundamentales como la seguridad y la certeza jurídica en la tenencia de la tierra; como prioritario mecanismo de tributación a nivel municipal; como base de datos para la planificación; como referencia para el ordenamiento territorial; como guía elemental para la prestación de servicios públicos; como elemento caracterizador del destino de las políticas sociales; y como rasgo determinante de las políticas de desarrollo sustentable y protección del medio ambiente.

Al corresponderle a la municipalidad asumir las facultades y competencias que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD, la expedición y posterior aplicación de esta ordenanza, será el instrumento legal para el cobro del impuesto predial en nuestra jurisdicción.



**EI CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN DE LA TRONCAL**

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

**Que**, el Art. 84 de la Constitución de la República determina que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.”* Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

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

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

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

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

**Que**, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.



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

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

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

**Que**, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en sus literales a), b) y d) dispone que al concejo municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

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

**Que**, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado 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**, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

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

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

**Que**, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en



Ordenanza Nro. 08-2023

Pág. 4 de 26

forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

**Que**, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

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

**Que**, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, 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 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.

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

**Que** en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que: para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente





Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

**Que**, el artículo 18, de la ley de eficiencia a la contratación pública, señala. – Agregar como inciso final del artículo 495 el siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

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

## **EXPIDE:**

### **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**

#### **CAPITULO I**

#### **OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Art. 1.- OBJETIVO.** - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 2024 – 2025.

**Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.** - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en el Plan de Ordenamiento Territorial.

**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:

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

**4.1.- ASPECTOS JURÍDICOS:** Registro en la documentación catastral de la relación del derecho de propiedad, a través de la escritura pública registrada y el correspondiente código catastral.

**4.2.- ASPECTOS FÍSICO-TÉCNICOS:** Registro de los linderos y de las características y mensuras de terrenos, edificios, construcciones, mejoras y actividades de explotación sujetas a tributo, a través de documentación cartográfica y en forma sistemática sobre bases de datos alfanumérica.

**4.3.- ASPECTOS TRIBUTARIOS O FISCALES:** Preparación y facilitación a la Dirección Financiera de los avalúos a partir de los cuales se determinará la tributación aplicable a los predios.

**Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón. El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Corresponde a la Jefatura de Avalúos y Catastros, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el valor comercial de las edificaciones, de los terrenos y de la propiedad, de conformidad con los principios técnicos

que rigen la materia, elaborando para el efecto las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra que permita establecer la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

**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.

**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 CODIFICACIÓN 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), 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.

## CAPÍTULO II

### DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO

**Art. 8. –VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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.

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

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. 9.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD. Municipal del cantón La Troncal.

**Art. 10.-. SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad

jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

## CAPÍTULO III

### OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

**Art. 11. – VALOR DE LA TRANSACCIÓN.** - Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADM, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en



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

**ART. 12. – DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.** - La Jefatura de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

**ART. 13. – ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD.** - La Jefatura de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADM, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**ART. 14. – DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100% DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD.**

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
De 1	a 49999	0%
De 50000	a 100000	70%
De 100001	a 500000	75%
De 500001	a 1'000000	80%
De 1'000001	a más	90%

**ART. 15. – DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES.** - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Jefatura de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

**ART. 16. – APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL.** - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**ART. 17. – AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA.** Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de

otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

**Art. 18. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GADM de acuerdo a la base legal correspondiente:

- 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio;
- 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro;
- 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM;
- 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación;
- 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD 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.

Se conferirá la certificación de la propiedad urbana o rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables de la propiedad, previa la presentación de: copia de la escritura, certificados de no adeudar a la Municipalidad y al Gobierno Provincial, cédula y certificado de votación del titular del bien, pago predial del año en curso y formulario de avalúo.

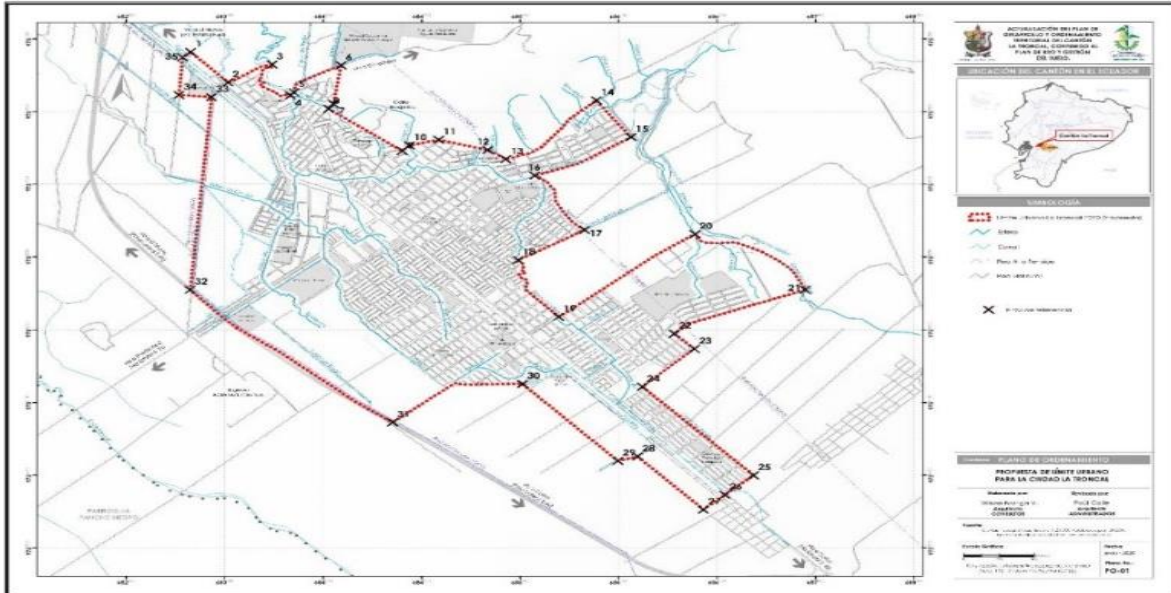
## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 19.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 20.-. SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto los límites de las zonas urbanas serán considerados los que constan dentro del Plan de Uso y Gestión de suelo vigente.



**Art. 21.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD;

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

**Art. 22. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.**

**22.1.-) Valor de predio.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en los artículos 495 y 502 del COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

**22.2.-) Valor del Suelo.**

El plano de valor del suelo (Art. 495 COOTAD), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio.

El valor del suelo se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante

procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y el déficit de las infraestructuras y servicios

instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra (Anexo); sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTOR HOMOGENEO	VALOR/m2 LIMITE SUPERIOR	VALOR/m2 LIMITE INFERIOR
1	347,51462400	312,64625854
2	320,53768620	106,05949550
3	257,93321460	60,56677809
4	152,98008120	44,26777296
5	135,48498340	27,77907716
6	112,66489080	22,46654071
7	96,77944717	26,68293014

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo con la Normativa Municipal de valoración individual por predio.

El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

**Topográficos;** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos;** Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios;** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras; como se indica en el siguiente cuadro:

#### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

**Geométricos:**

1 RELACIÓN FRENTE/ FONDO			
Fraccionaria		Numérica	Coefficiente
1:3	3:1	0.333	1
1:4	4:1	0.250	0.9925
1:5	5:1	0.200	0.9850
1:6	6:1	0.1667	0.9775
1:7	7:1	0.1429	0.9700
1:8	8:1	0.1250	0.9625
1:9	9:1	0.1111	0.9550
1:10	10:1	0.1000	0.9475
1:11	11:1	0.0909	0.9400



<b>2 FORMA</b>	
<b>Forma</b>	<b>Coeficiente</b>
Regular	1,0
Irregular	0.97
Muy irregular	0.94

<b>3 SUPERFICIE DEL TERRENO</b>			
<b>Rango de variación</b>			<b>Coeficiente</b>
1	a	50 m <sup>2</sup>	1.00
200	a	250 m <sup>2</sup>	0.99
400	a	500 m <sup>2</sup>	0.98
600	a	1000 m <sup>2</sup>	0.97
1000	a	2500 m <sup>2</sup>	0.96
2500	a	5000 m <sup>2</sup>	0.95
5000	a	más	0.94

<b>4 LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA</b>	
<b>Localización</b>	<b>Coeficiente</b>
Esquinero	1.0
En Cabecera	1.0
Manzanero	1.0
Intermedio	0.99
En callejón	0.97
Interior	0.95

<b>5 TOPOGRÁFICO</b>	
<b>1. Características del suelo</b>	<b>Coefficiente</b>
Seco	1.0
Inundable	0.98
Húmedo	0.95
Cenagoso	0.93
<b>2. Topografía</b>	<b>Coefficiente</b>
A nivel	1.0
Bajo nivel/Sobre nivel	0.98
Escarpado	0.95
Accidentado	0.93

**ACCESIBILIDAD A SERVICIOS:**

**1. Agua, electricidad, alcantarillado**

<b># Servicios</b>	<b>Coefficiente</b>
3	1
2	0.94
1	0.88

**2. Vías**

<b>Tipo de rodadura</b>	<b>Coefficiente</b>
Adoquín, asfalto, hormigón armado	1
Adoquín de piedra	0.97
Piedra bola	0.94
Lastre	0.91

<b>3 Aceras, Bordillos, Teléfono, Recolección de basura y Aseo de calles</b>	
<b>#</b>	<b>Coefficiente</b>
5	1
4	0.97
3	0.94
2	0.91
1	0.88

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

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

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

Donde:

VI = Valor individual del terreno

Vsh = Valor m2 de sector homogéneo o valor individual

Fa = F actor de afectación

S = Superficie del terreno

### **22.3.-) Valor de edificaciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; edad de la construcción, estado de conservación. En su estructura; columnas, vigas, paredes, entrepisos y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, puertas, ventanas, enlucidos y cielo raso. En instalaciones; sanitarias, número de baños, eléctricas y especiales. Los factores de valoración se describen en la siguiente matriz:



	RUBROS	F	FC	FC	FC	FC	F	FC	
ESTRUCTURA	COLUMNAS	60.69	MADERA 15.5015	42.9812					
	VIGAS	25.12	MADERA 8.8028	14.3272					
	PAREDES	32.1933	BLOQUE 26.5289	20.1087	6.7306	BAHAREQUE 37.33	46.75		
	ENTREPISOS	9.4900	HORMIGÓN 8.5184	8.4906	0.0000				
	CUBIERTA	HORMIGÓN		ASBESTO CEMENTO			PAJA (BIJAO)		
			53.8450	33.2145	36.8808	40.6560	16.6224		
ACABADOS	PISOS	7.0422	CERAMICA 22.9900	15.6937	14.302	12.5386	BAHAREQUE 31.460	TIERRA 0.0000	
	PUERTAS	12.8563	ALUMINIO 9.97	7.45					
	VENTANAS	15.3095	ALUMINIO 18.4731	18.2190					
	ENLUCIDOS	27.4495	CERAMICA 91.9801	39.5522					
	CIELO RASO	MADERA	14.6047	YESO	CEMENTO				
				14.3506	6.4372				
INSTALACIONES	ELECTRICAS	13.9906	NO 0.0000						
	SANITARIAS		NO TIENE 0.0000						
		N. BAÑOS	4.1352	2		LAS DE 4 18.195	0.0000		
	ESPECIALES	NO TIENE	ASCENSOR	CISTERNA	PISCINA	ANT. PARAB.	OTRO S		
	ESTADO	1	REGULAR 0.75	0.50	0.25				

Para obtener el valor actual de la edificación se ha utilizado dos métodos, depreciación por estado y la depreciación por antigüedad.

**Depreciación por estado.**

Se ha utilizado la tabla siguiente, la misma que está de acuerdo a la ficha catastral de la Jefatura.

ESTADO	BUENO	REGULAR	MALO	OBSOLETO
	1.00	0.75	0.50	0.25



**Depreciación por antigüedad.**

Se ha utilizado la tabla siguiente, la misma que está de acuerdo a la ficha catastral de la Jefatura. Para el cálculo individual de la edificación se procederá con la siguiente fórmula:

Avalúo Construcción = Aedf x Vmedf x fdep fest. Dónde:

Aedf= Área de edificación.

Vmedf= Valor por metro cuadrado de edificación.

Fdep= Factor de depreciación.

Fest= Factor de conservación.

Vmedf =  $\Sigma$  de factores de participación de cada rubro

**Art. 23. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 24. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.** - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

El 1º/00 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,

El 2º/00 adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

a). Para los contribuyentes comprendidos en la letra

b), el impuesto se aplicará transcurrido un año desde la respectiva notificación.

DEPRECIACIÓN							
COEFICIENTE CORRECTOR POR ANTIGÜEDAD							
AÑOS CUMPLIDO	HORMIGÓN	HIERRO	MADERA TRATADA	MADERA COMÚN	BLOQUE LADRILLO	BAHARAQUE	ADOBE TAPIAL
	1	2	3	4	1	2	3
0-4	1	1	1	1	1	1	1
5-9	0.95	0.93	0.92	0.91	0.90	0.89	0.88
10-14	0.87	0.86	0.85	0.84	0.82	0.8	0.78
15-19	0.82	0.80	0.79	0.77	0.74	0.72	0.69
20-24	0.77	0.75	0.73	0.70	0.67	0.64	0.61
25-29	0.72	0.70	0.68	0.65	0.61	0.58	0.54
30-34	0.68	0.65	0.63	0.60	0.56	0.53	0.49
35-39	0.64	0.61	0.59	0.56	0.51	0.48	0.44
40-44	0.61	0.57	0.55	0.52	0.47	0.44	0.39
45-49	0.58	0.54	0.52	0.48	0.43	0.40	0.35
50-54	0.55	0.51	0.49	0.45	0.40	0.37	0.32
55-59	0.59	0.48	0.46	0.42	0.37	0.34	0.29
60-64	0.49	0.45	0.43	0.39	0.34	0.31	0.26
65-69	0.47	0.43	0.41	0.37	0.32	0.29	0.24
70-74	0.45	0.41	0.39	0.35	0.30	0.27	0.22
75-79	0.43	0.39	0.37	0.33	0.28	0.25	0.2
80-84	0.41	0.37	0.35	0.31	0.26	0.23	0.19
85-89	0.4	0.36	0.33	0.29	0.25	0.21	0.18
90 o más	0.39	0.35	0.32	0.28	0.24	0.2	0.17



Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 25. – ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art. 509 literal a) del COOTAD.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

**Art. 26.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, en concordancia con lo que dice el COOTAD en el Art. 504.- Banda Impositiva. - Al valor de la propiedad Urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0.25%) y un máximo del del cinco por mil (5%) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal; se aplicará la tarifa de acuerdo al avalúo de la propiedad como se detalla a continuación:

\$0.00 a \$ 20.000	0.86/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$20.001 a \$50.000	0.865/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$50.001 a \$100.000	0.87/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$100.001 a \$200.000	0.88/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$200.001 a \$500.000	0.90/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$500.001 en adelante	0.92/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 27. - LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

**Art. 28. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 29. - ÉPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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



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

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

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

## **CAPÍTULO VI IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Art. 30. OBJETO DEL IMPUESTO.** - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 31. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

1. -El impuesto a la propiedad rural

**Art. 32.-. SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

*01.- Identificación predial*

*02.- Tenencia*

*03.- Descripción del terreno*

*04.- Infraestructura y servicios*

*05.- Uso y calidad del suelo*

*06. Descripción de las edificaciones*

*07.- Gastos e Inversiones*



**Art. 33. –VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

### **33.1.-) Valor de terrenos**

#### **Sectores similares u 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 de cobertura según el grado de mayor o menor

disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrógeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo.

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agroológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.



**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL**

No	Sector Homogéneo
1	SH 2.1
2	SH 3.1
3	SH 3.2
4	SH 3.3
5	SH 3.4
6	SH 3.5
7	SH 4.6
8	SH 3.7
9	SH 3.8
10	SH 4.9
11	SH 3.10
12	SH 4.11
13	SH 4.12
14	SH 2.13
15	SH 4.14
16	SH 4.15
17	SH 3.16
18	SH 3.17
19	SH 4.17
20	SH 3.18
21	SH 4.18
22	SH 3.19
23	SH 4.19
24	SH 2.20
25	SH 3.20
26	SH 4.21
27	SH 3.22
28	SH 4.22
29	SH 3.23
30	SH 2.24
31	SH 2.25
32	SH 3.25
33	SH 4.26
34	SH 5.27

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

No	Sector Homogéneo	Costo Base	Superficie predominante
1	SH 2.1	\$76.318/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
2	SH 3.1	\$45.87/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
3	SH 3.2	\$25.971/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
4	SH 3.3	\$37.62/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
5	SH 3.4	\$29.755/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
6	SH 3.5	\$46.035/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
7	SH 4.6	\$29.348/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
8	SH 3.7	\$32.032/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
9	SH 3.8	\$24.376/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
10	SH 4.9	\$19.503/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
11	SH 3.10	\$36.553/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
12	SH 4.11	\$14.839/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
13	SH 4.12	\$14.839/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
14	SH 2.13	\$25.036/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
15	SH 4.14	\$23.991/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
16	SH 4.15	\$14.003/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
17	SH 3.16	\$23.925/m <sup>2</sup>	0.001-0.0500Ha
18	SH 3.17	\$12340.702/Ha	5-10Ha
19	SH 4.17	\$10613.009/Ha	5-10Ha
20	SH 3.18	\$12365.595/Ha	5-10Ha
21	SH 4.18	\$10634.415/Ha	5-10Ha
22	SH 3.19	\$10489.798/Ha	5-10Ha
23	SH 4.19	\$9021.221/Ha	5-10Ha
24	SH 2.20	\$10575.4/Ha	5-10Ha
25	SH 3.20	\$9094.844/Ha	5-10Ha
26	SH 4.21	\$9052.318/Ha	5-10Ha
27	SH 3.22	\$11793.87/Ha	10-20Ha
28	SH 4.22	\$10142.726/Ha	10-20Ha
29	SH 3.23	\$8319.96/Ha	10-20Ha
30	SH 2.24	\$8648.475/Ha	5-10Ha
31	SH 2.25	\$8661.631/Ha	5-10Ha
32	SH 3.25	\$7449.002/Ha	10-20Ha
33	SH 4.26	\$8009.595/Ha	10-20Ha
34	SH 5.27	\$2828.375/Ha	10-20Ha

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra **de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural**, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES			
<b>1. GEOMÉTRICOS:</b>			
FORMA DEL PREDIO	<b>1.00</b>	<i>a</i>	<b>0.96</b>
REGULAR	1.0000		
IRREGULAR	0.9700		
EXTENSIÓN DEL PREDIO	<b>9.92</b>	<i>a</i>	<b>0.85</b>
Según cuadro de análisis estadístico de valor de precios de suelo.			
<b>2. COEFICIENTE TOPOGRAFÍA</b>	<b>1.00</b>	<i>a</i>	<b>0.75</b>
A NIVEL	1.0		
SOBRE NIVEL	0.95		
ACCIDENTADO	0.93		
BAJO NIVEL	0.85		
<b>3. SERVICIOS BÁSICOS</b>	<b>1.00</b>	<i>a</i>	<b>0.94</b>
5 INDICADORES	1.00		
4 INDICADORES	0.98		
3 INDICADORES	0.97		
2 INDICADORES	0.96		
<b>4. ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>	<b>1.00</b>	<i>a</i>	<b>0.85</b>
PRIMER ORDEN	1.00		
SEGUNDO ORDEN	0.98		
TERCER ORDEN	0.96		
HERRADURA/TIERRA	0.94		
<b>5. CALIDAD DEL SUELO</b>	<b>1.56</b>	<i>a</i>	<b>0.25</b>
Según cuadro de análisis estadístico de valor de precios de suelo.			

Los factores de 9.92 a 0.85 son topes que aumentan a menor superficie y; disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

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

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

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:



### Valoración individual el terreno

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

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

Donde:

VI = Valor Individual del terreno

S= Superficie Del Terreno

Fa = Factor de Afectación

Vsh = Valor de Sector Homogéneo

FaGeo = Factores Geométricos

FaT = Factores de Topografía

FaAVC = Factores de Accesibilidad a Vías De Comunicación

FaCS = Factor de Calidad Del Suelo

FaSB = Factor de Accesibilidad Servicios Básicos

**33.2.-) Valor de edificaciones** (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 33 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

**Art. 34. - DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 35. – VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.** -Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art.518 del COOTAD.

**Art. 36. -DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, en conformidad con el COOTAD en su Art. 517.- Banda Impositiva. - Al valor de la propiedad Rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0.25x1000) ni superior al tres por mil (3x1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano, se aplicará la tarifa de acuerdo al avalúo de la propiedad como se detalla a continuación:

\$0.00 a \$ 20.000	0.86/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$20.001 a \$50.000	0.865/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$50.001 a \$100.000	0.87/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$100.001 a \$200.000	0.88/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$200.001 a \$500.000	0.90/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.
\$500.001 en adelante	0.92/1000 calculado sobre el valor de la propiedad.





**Art. 37. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

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

**Art. 38.- TRANSITORIA.** – Por cuanto en la Disposición Transitoria Tercera del Acuerdo No. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A de 24 de febrero de 2022, se establece “*Los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, a partir del 31 de diciembre 2022 en adelante, deberán actualizar sus catastros en sus componentes físico (exceptuando vivienda), componente económico y componente jurídico de acuerdo con las disposiciones previstas en la presente norma*”, se declara en proceso de transición al sistema catastral y su normativa técnico-legal, hasta que el GAD Municipal efectúe la Actualización masiva del Catastro Urbano-Rural del cantón La Troncal de conformidad con los parámetros establecidos en la “Norma Técnica Nacional de Catastros” emitida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, con cuya base se reformará la presente ordenanza.

**Art. 39.- VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

**Art. 40.- 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.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón La Troncal, a los catorce días del mes de diciembre del del año dos mil veinte y tres.

Ing. Miriam Castro Crespo  
**ALCALDESA DEL CANTON**

Ab. Julio Cesar Contreras Alvarado  
**SECRETARIO DE CONCEJO**

La Troncal a los quince días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres, a las 11h00

**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTON LA TRONCAL.**

**CERTIFICO:** Que la “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025”, ha sido discutida y aprobada por el I. Concejo Cantonal de La Troncal, en dos debates distintos realizados dos sesiones ordinarias de fechas siete y catorce de diciembre del año dos mil veinte y tres respectivamente, según consta en actas correspondientes, Ordenanza



Ordenanza Nro. 08-2023

Pág. 26 de 26

que ha sido remitida a la señora alcaldesa del Cantón La Troncal, para su sanción, conforme lo dispone el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Ab. Julio Cesar Contreras Alvarado  
**SECRETARIO DE CONCEJO**

La Troncal a los quince días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres, a las 14h00.

**ALCALDIA DEL CANTÓN LA TRONCAL.** – Por haberse observado los trámites legales, esta alcaldía en goce de las atribuciones que le concede el art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciona en todas sus partes la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025.- sígase el trámite pertinente. - promúlguese y ejecútese.

Ing. Miriam Castro Crespo  
**ALCALDESA DEL CANTON LA TRONCAL**

Dado en el despacho de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón La Troncal, a los quince días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres.

Proveyó y firmo el decreto anterior la Ing. Miriam Castro Crespo, alcaldesa del Cantón La Troncal, a los quince días del mes de diciembre del dos mil veinte y tres, siendo las catorce horas. Lo certifico:

Ab. Julio Cesar Contreras Alvarado  
**SECRETARIO DE CONCEJO**