



## **EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

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

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

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

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces



notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADsM 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  
ANTONIO ANTE**

**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: *i) 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. 10 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 indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos*



*Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;*

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

***Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024 -2025***

**CAPÍTULO I**

**OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Art.1.- OBJETO.** - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio 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, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 2.- ÁMBITO 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 Decreto Supremo 43 del 12 de febrero de 1938 y Decreto Reformatorio 138 del 09 de mayo de 1938.

**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 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)<sup>1</sup>, 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 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.



## CAPÍTULO II

### DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

**Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo**, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar;
- b) **El valor de las edificaciones**, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición**, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

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

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

**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. 496 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.

## CAPÍTULO 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. Las variables e indicadores son:

- a. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,



c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

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 ANTONIO ANTE  
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

PARROQUIA ATUNTAQUI												
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGÉNEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	86,13%	99,12%	99,12%	96,76%	64,85%	94,00%	89
	DÉFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	13,87%	0,88%	0,88%	3,24%	35,15%	6,00%	
2	COBERTURA	95,96%	97,31%	94,74%	92,95%	66,65%	64,74%	88,47%	58,74%	23,79%	75,93%	38
	DÉFICIT	4,04%	2,69%	5,26%	7,05%	33,35%	35,26%	11,53%	41,26%	76,21%	24,07%	
3	COBERTURA	76,95%	84,00%	79,69%	76,13%	50,05%	38,56%	61,94%	29,00%	7,63%	55,99%	32
	DÉFICIT	23,05%	16,00%	20,31%	23,88%	49,95%	61,44%	38,06%	71,00%	92,38%	44,01%	
4	COBERTURA	51,58%	55,45%	55,26%	53,89%	35,37%	19,26%	30,95%	18,11%	3,79%	35,96%	19
	DÉFICIT	48,42%	44,55%	44,74%	46,11%	64,63%	80,74%	69,05%	81,89%	96,21%	64,04%	
5	COBERTURA	24,88%	32,48%	30,00%	28,80%	24,96%	9,60%	17,00%	9,60%	2,40%	19,97%	10
	DÉFICIT	75,12%	67,52%	70,00%	71,20%	75,04%	90,40%	83,00%	90,40%	97,60%	80,03%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	86,37%	88,64%	87,23%	86,06%	67,67%	69,03%	79,38%	64,96%	37,32%	74,07%	188
	DÉFICIT	13,63%	11,36%	12,77%	13,94%	32,33%	30,97%	20,62%	35,0426%	62,68%	25,93%	

PARROQUIA ANDRADE MARÍN												
CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGÉNEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	100,00%	100,00%	98,75%	98,80%	85,36%	100,00%	98,70%	83,00%	59,40%	91,56%	20
	DÉFICIT	0,00%	0,00%	1,25%	1,20%	14,64%	0,00%	1,30%	17,00%	40,60%	8,44%	
2	COBERTURA	97,31%	100,00%	100,00%	97,26%	68,21%	77,37%	100,00%	69,47%	19,58%	81,02%	19
	DÉFICIT	2,69%	0,00%	0,00%	2,74%	31,79%	22,63%	0,00%	30,53%	80,42%	18,98%	
3	COBERTURA	79,40%	84,10%	76,56%	73,75%	56,15%	46,50%	82,50%	47,75%	3,00%	61,08%	16
	DÉFICIT	20,60%	15,90%	23,44%	26,25%	43,85%	53,50%	17,50%	52,25%	97,00%	38,92%	
4	COBERTURA	65,16%	73,24%	75,00%	71,11%	43,24%	19,00%	68,89%	32,22%	0,00%	49,76%	18
	DÉFICIT	34,84%	26,76%	25,00%	28,89%	56,76%	81,00%	31,11%	67,78%	100,00%	50,24%	
5	COBERTURA	36,09%	47,47%	56,94%	51,56%	31,87%	12,00%	52,22%	26,00%	1,33%	35,05%	18
	DÉFICIT	63,91%	52,53%	43,06%	48,44%	68,13%	88,00%	47,78%	74,00%	98,67%	64,95%	
6	COBERTURA	12,47%	31,20%	37,50%	36,00%	22,33%	2,00%	18,33%	14,67%	0,00%	19,39%	12
	DÉFICIT	87,53%	68,80%	62,50%	64,00%	77,67%	98,00%	81,67%	85,33%	100,00%	80,61%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	68,85%	75,66%	76,94%	74,21%	53,61%	46,56%	73,73%	48,23%	15,84%	59,29%	103
	DÉFICIT	31,15%	24,34%	23,06%	25,79%	46,39%	53,44%	26,27%	51,7670%	84,16%	40,71%	



PARROQUIA SAN ROQUE												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	94,22%	98,03%	98,08%	100,00%	79,51%	78,46%	84,15%	73,85%	56,00%	84,70%	13
	DEFICIT	5,78%	1,97%	1,92%	0,00%	20,49%	21,54%	15,85%	26,15%	44,00%	15,30%	
2	COBERTURA	88,27%	90,40%	85,42%	84,83%	53,90%	44,33%	58,83%	30,50%	7,33%	60,42%	24
	DEFICIT	11,73%	9,60%	14,58%	15,17%	46,10%	55,67%	41,17%	69,50%	92,67%	39,58%	
3	COBERTURA	46,74%	46,74%	53,57%	56,00%	39,77%	24,57%	39,14%	25,14%	0,00%	36,85%	7
	DEFICIT	53,26%	53,26%	46,43%	44,00%	60,23%	75,43%	60,86%	74,86%	100,00%	63,15%	
PROMEDIO	COBERTURA	83,42%	85,71%	84,09%	84,73%	59,22%	51,27%	63,18%	42,45%	20,55%	63,85%	44
PONDERADO	DEFICIT	16,58%	14,29%	15,91%	15,27%	40,78%	48,73%	36,82%	57,5455%	79,45%	36,15%	

PARROQUIA NATABUELA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	100,00%	100,00%	97,22%	97,19%	74,04%	88,59%	100,00%	92,89%	37,48%	87,49%	27
	DEFICIT	0,00%	0,00%	2,78%	2,81%	25,96%	11,41%	0,00%	7,11%	62,52%	12,51%	
2	COBERTURA	92,53%	95,73%	91,67%	85,67%	44,37%	42,08%	69,25%	82,67%	6,17%	67,79%	24
	DEFICIT	7,47%	4,27%	8,33%	14,33%	55,63%	57,92%	30,75%	17,33%	93,83%	32,21%	
3	COBERTURA	56,87%	68,07%	70,45%	66,91%	36,22%	31,18%	58,55%	56,00%	3,27%	49,73%	22
	DEFICIT	43,13%	31,93%	29,55%	33,09%	63,78%	68,82%	41,45%	44,00%	96,73%	50,27%	
4	COBERTURA	20,36%	31,78%	45,45%	44,36%	28,58%	13,09%	26,91%	27,27%	0,00%	26,42%	11
	DEFICIT	79,64%	68,22%	54,55%	55,64%	71,42%	86,91%	73,09%	72,73%	100,00%	73,58%	
PROMEDIO	COBERTURA	76,14%	81,49%	81,85%	79,05%	49,70%	50,38%	70,79%	71,71%	14,67%	63,97%	84
PONDERADO	DEFICIT	23,86%	18,51%	18,15%	20,95%	50,30%	49,62%	29,21%	28,2857%	85,33%	36,03%	

PARROQUIA CHALTURA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO		ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz
1	COBERTURA	93,60%	100,00%	100,00%	100,00%	80,80%	84,25%	96,75%	58,00%	59,50%	85,88%	8
	DEFICIT	6,40%	0,00%	0,00%	0,00%	19,20%	15,75%	3,25%	42,00%	40,50%	14,12%	
2	COBERTURA	92,12%	98,03%	90,38%	90,77%	60,00%	59,38%	62,62%	32,92%	27,08%	68,15%	13
	DEFICIT	7,88%	1,97%	9,62%	9,23%	40,00%	40,62%	37,38%	67,08%	72,92%	31,85%	
3	COBERTURA	41,87%	50,13%	66,67%	66,67%	42,13%	32,67%	45,33%	33,33%	16,67%	43,94%	6
	DEFICIT	58,13%	49,87%	33,33%	33,33%	57,87%	67,33%	54,67%	66,67%	83,33%	56,06%	
PROMEDIO	COBERTURA	81,39%	87,97%	87,96%	88,15%	62,19%	60,81%	68,89%	40,44%	34,37%	68,02%	27
PONDERADO	DEFICIT	18,61%	12,03%	12,04%	11,85%	37,81%	39,19%	31,11%	59,5556%	65,63%	31,98%	



PARROQUIA IMBAYA												
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE SERVICIOS												
SECTOR HOMOGENEO	ALCANTARILL	AGUA POTABLE	ENERGIA ELECTRICA	ALUMBRADO PUBLICO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	REC. BASURA	ASEO DE CALLES	PROMEDIO SECTOR	Nº Mz	
1	COBERTURA	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	88,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	98,67%	2
	DEFICIT	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	12,00%	0,00%	0,00%	0,00%	0,00%	1,33%	
2	COBERTURA	92,32%	94,88%	92,50%	92,80%	70,08%	84,60%	72,20%	70,80%	0,00%	74,46%	10
	DEFICIT	7,68%	5,12%	7,50%	7,20%	29,92%	15,40%	27,80%	29,20%	100,00%	25,54%	
3	COBERTURA	69,60%	79,52%	70,00%	64,80%	57,28%	54,00%	44,80%	35,20%	0,00%	52,80%	5
	DEFICIT	30,40%	20,48%	30,00%	35,20%	42,72%	46,00%	55,20%	64,80%	100,00%	47,20%	
4	COBERTURA	31,27%	66,53%	62,50%	44,33%	32,20%	8,00%	22,50%	14,00%	0,00%	31,26%	12
	DEFICIT	68,73%	33,47%	37,50%	55,67%	67,80%	92,00%	77,50%	86,00%	100,00%	68,74%	
5	COBERTURA	3,10%	10,95%	28,13%	12,00%	21,15%	0,00%	4,50%	4,50%	0,00%	9,37%	16
	DEFICIT	96,90%	89,05%	71,88%	88,00%	78,85%	100,00%	95,50%	95,50%	100,00%	90,63%	
PROMEDIO PONDERADO	COBERTURA	42,13%	56,00%	59,44%	48,36%	41,96%	31,38%	33,07%	29,42%	4,44%	38,47%	45
	DEFICIT	57,87%	44,00%	40,56%	51,64%	58,04%	68,62%	66,93%	70,5778%	95,56%	61,53%	

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 M<sup>2</sup> DE TERRENO  
ÁREA URBANA DEL CANTÓN ANTONIO ANTE**

PARROQUIA ATUNTAQUI					
SECTOR HOMOGÉNEO	LIM SUP	VALOR m <sup>2</sup>	LIM INF	VALOR m <sup>2</sup>	Nº MANZ
1	9,64	200	8,19	65	89
2	8,18	80	6,73	30	38
3	6,69	60	5,34	20	32
4	5,23	50	3,93	20	19
5	3,77	20	2,35	15	10





PARROQUIA ANDRADE MARIN					
SECTOR HOMOGÉNEO	LIM SUP	VALOR m <sup>2</sup>	LIM INF	VALOR m <sup>2</sup>	Nº MANZ
1	9,48	85	8,30	80	20
2	8,27	75	7,08	35	19
3	7,00	50	5,98	25	16
4	5,85	50	4,65	20	18
5	4,52	40	3,47	15	18
6	3,33	30	2,23	15	12

PARROQUIA SAN ROQUE					
SECTOR HOMOGÉNEO	LIM SUP	VALOR m <sup>2</sup>	LIM INF	VALOR m <sup>2</sup>	Nº MANZ
1	9,39	40	7,28	35	13
2	7,18	35	5,29	15	24
3	4,76	25	3,01	15	7

PARROQUIA NATABUELA					
SECTOR HOMOGÉNEO	LIM SUP	VALOR m <sup>2</sup>	LIM INF	VALOR m <sup>2</sup>	Nº MANZ
1	9	60	7,35	55	27
2	7,27	55	5,78	30	24
3	5,63	45	4,05	25	22
4	3,84	40	2,38	25	11

PARROQUIA CHALTURA					
SECTOR HOMOGÉNEO	LIM SUP	VALOR m <sup>2</sup>	LIM INF	VALOR m <sup>2</sup>	Nº MANZ
1	8,98	40	7,17	35	8
2	7,16	30	5,43	25	13
3	5,08	25	3,55	15	6

PARROQUIA IMBAYA					
SECTOR HOMOGÉNEO	LIM SUP	VALOR m <sup>2</sup>	LIM INF	VALOR m <sup>2</sup>	Nº MANZ
1	8,96	150	8,89	125	2
2	8,83	60	7,24	50	10
3	6,19	50	5,34	45	5
4	5,03	45	3,33	30	12
5	3,16	25	1,51	15	16

<b>PARROQUIA ATUNTAQUI</b>	
EJE COM.	250
<b>PARROQUIA ANDRADE MARÍN</b>	
EJE COM. 1	195
EJE COM. 2	100
<b>PARROQUIA SAN ROQUE</b>	
EJE COM.	N/A
<b>PARROQUIA NATABUELA</b>	
EJE COM.	80
<b>PARROQUIA CHALTURA</b>	
EJE COM.	N/A
<b>PARROQUIA IMBAYA</b>	
EJE COM.	70



Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m<sup>2</sup>, 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 MODIFICACIÓN POR INDICADORES

<b>1.- GEOMÉTRICOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGÍA ELÉCTRICA	1.0 a .88
3.2.- VÍAS ADOQUÍN HORMIGÓN ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93

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.



Para la valoración individual del terreno (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

**VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO  
**Vsh** = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL  
**Fa** = FACTOR DE AFECTACIÓN  
**S** = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) Superficie del terreno

## 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

FACTORES - RUBROS DE EDIFICACION DEL PREDIO							
CONSTANTE DE REPOSICION	VALOR						
1 Piso	28.5018						
Mayor a 1 Piso	25.5272						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarias	
01. No Tiene	0	01. No tiene	0	01. No tiene	0	01. No tiene	0
02. Hormigón Armado	2.9207	08. Madera Común	0.2838	08. Madera Común	0.5614	48. Pozo Ciego	0.1319
05. Pilotes	1.7937	09. Caña	0.1044	09. Caña	0.2226	49. Canalización Aguas Servidas	0.066
06. Hierro	1.5372	10. Madera Fina	1.9068	10. Madera Fina	3.2208	50. Canalización Aguas Lluvias	0.066
08. Madera Común	0.8188	17. Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.4554	17. Arena-Cemento	0.4059	51. Canalización Combinado	0.2461
09. Caña	0.631	18. Tierra	0	18. Tierra	0.1813		
10. Madera Fina	0.7107	19. Mármol	4.1537	30. Grafiado	0.5127	<b>Baños</b>	
11. Bloque	0.5889	20. Marmeton (Terrazo)	2.8443	31. Champiado	0.4557	01. No tiene	0
12. Ladrillo	0.5941	21. Marmolina	1.5697	34. Fibro Cemento	0.8181	52. Letrina	0.0651
13. Piedra	0.6502	22. Baldosa Cemento	1.1702	35. Fibra Sintética	1.2451	53. Baño Común	0.0906
14. Adobe	0.5298	23. Baldosa Cerámica	1.2774	36. Estuco	0.7627	54. Medio Baño	0.1309
15. Tapial	0.5298	24. Parquet	1.9417	37. Gypsum	0.7627	55. Un Baño	0.1535
		25. Vinyl	0.6394			56. Dos Baños	0.21
<b>Vigas y Cadenas</b>		26. Duela	1.2215	<b>Cubierta</b>		57. Tres Baños	0.4086
01. No tiene	0	27. Tablon / Gress	2.2536	01. No Tiene	0	58. Cuatro Baños	0.6297
02. Hormigón Armado	0.9898	28. Tabla	0.2861	17. Arena-Cemento	0.4206	59. + de 4 Baños	0.8285
06. Hierro	0.548	29. Azulejo	0.8437	22. Baldosa Cemento	0.6251		
08. Madera Común	0.3758	68. Cemento Alisado	0.4554	23. Baldosa Cerámica	1.4148	<b>Eléctricas</b>	
09. Caña	0.1556	69. Porcelanato	2.7066	29. Azulejo	0.7911	01. No tiene	0
10. Madera Fina	0.8274			34. Fibro Cemento	0.8596	60. Alambre Exterior	0.5513
		<b>Revestimiento Interior</b>		37. Teja Común	0.8713	61. Tubería Exterior	0.5903
<b>Entre Pisos</b>		01. No tiene	0	38. Teja Vidriada	1.4981	62. Empotradas	0.6171
01. No Tiene	0	08. Madera Común	1.2155	39. Zinc	0.5352		
02. Hormigón Armado(Losa)	0.5423	09. Caña	0.5248	40. Polietileno	1.0615		
06. Hierro	0.3305	10. Madera Fina	4.809	41. Domos / Traslúcido	1.0615		
08. Madera Común	0.1618	17. Arena-Cemento (Enlucido)	0.6059	42. Ruberoy	1.0615		
09. Caña	0.0607	18. Tierra	0.2707	43. Paja-Hojas	0.1829		
10. Madera Fina	0.5659	19. Marmol	3.8935	44. Cady	0.1521		
63. Madera y Ladrillo	0.2119	20. Marmeton	2.8553	45. Tejuelo	0.5148		
64. Bóveda de Ladrillo	0.1955	21. Marmolina	1.4494	46. Galvalumen	1.5245		
65. Bóveda de Piedra	0.8004	22. Baldosa Cemento	0.9216	47. Policarbonato	1.0615		
66. Nova Losa	1.6269	23. Baldosa Cerámica	1.7043				
		29. Azulejo	2.9636	<b>Puertas</b>			
<b>Paredes</b>		30. Grafiado	1.4041	01. No tiene	0		
01. No tiene	0	31. Champiado	0.743	08. Madera Común	0.8035		
02. Hormigón Armado	1.1823	66. Piedra o Ladrillo Hornamental	3.8108	09. Caña	0.0207		
08. Madera Común	1.3259			10. Madera Fina	1.7168		
09. Caña	0.5172	<b>Revestimiento Exterior</b>		32. Aluminio	1.1047		
10. Madera Fina	1.753	01. No tiene	0	33. Enrollable	1.0414		
11. Bloque	0.9268	08. Madera Común	0.5636	46. Hierro-Madera	0.0892		
12. Ladrillo	1.6026	10. Madera Fina	1.0772	47. Madera Malla	0.039		
13. Piedra	0.8823	17. Arena-Cemento (Enlucido)	0.2811	67. Tol Hierro	1.4166		
14. Adobe	0.5716	18. Tierra	0.1259				
15. Tapial	0.5716	19. Marmol	1.51	<b>Ventanas</b>			
16. Bahareque	0.4628	20. Marmeton	1.568	01. No tiene	0		
34. Fibro-Cemento	0.9689	21. Marmolina	1.3632	06. Hierro	0.4119		
<b>46. Galvalumen</b>	1.5245	22. Baldosa Cemento	0.3075	08. Madera Común	0.2602		
35. Piel de Vidrio	1.753	23. Baldosa Cerámica	0.5653	10. Madera Fina	0.8257		
		30. Grafiado	0.6528	32. Aluminio	0.8939		
<b>Escalera</b>		31. Champiado	0.2445	33. Enrollable	0.3247		
01. No Tiene	0	32. Aluminio	3.2898	46. Hierro-Madera	1.35		
02. Hormigón Armado	0.0593	66. Piedra o Ladrillo Hornamental	0.9342	47. Madera Malla	0.1181		
03. Hormigón Ciclopeo	0.1187	68. Cemento Alisado	3.2744				
04. Hormigón Simple	0.0371	69. Piel de Vidrio	1.753	<b>Cubre Ventanas</b>			
06. Hierro	0.0475			01. No tiene	0		
08. Madera Común	0.0437	<b>Revestimiento Escalera</b>		06. Hierro	0.2407		
09. Caña	0.0347	01. No tiene	0	08. Madera Común	0.114		
10. Madera Fina	0.1193	08. Madera Común	0.0202	09. Caña	0		
<b>12. Ladrillo</b>	0.0234	09. Caña	0.0207	10. Madera Fina	0.6774		
13. Piedra	0.0129	10. Madera Fina	0.0386	32. Aluminio	0.5255		
		17. Arena-Cemento	0.0101	33. Enrollable	0.6875		
<b>Cubierta</b>		18. Tierra	0.0046	47. Madera Malla	0.0273		
01. No Tiene	0	19. Marmol	0.054				
02. Hormigón Armado (Losa)	2.5727	20. Marmeton	0.056	<b>Closets</b>			
06. Hierro (Vigas Metálicas)	1.5168	21. Marmolina	0.0487	01. No tiene	0		
07. Estereoestructura	15.6122	22. Baldosa Cemento	0.0293	08. Madera Común	0.4149		
08. Madera Común	1.012	23. Baldosa Cerámica	0.0867	10. Madera Fina	0.9718		
09. Caña	0.2876	30. Grafiado	0.4528	32. Aluminio	0.8461		
10. Madera Fina	1.3401	31. Champiado	0.4138	67. Tol Hierro	0.5656		
11. Nova Losa	2.7523	66. Piedra o Ladrillo hornamental	0.0633				
12. Loseta H.A.	1.2864						

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

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

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

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

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

### CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN Factores de Depreciación de Edificación Urbano

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39



33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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.**

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN  
AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN**

<b>AÑOS CUMPLIDOS</b>	<b>ESTABLE</b>	<b>A REPARAR</b>	<b>TOTAL DETERIORO</b>
0-2	1	0,84	0
03-abr	1	0,84	0
05-jun	1	0,81	0
07-ago	1	0,78	0
09-oct	1	0,75	0
11-dic	1	0,72	0
13-14	1	0,7	0



AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,5	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,4	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,3	0
85-88	1	0,3	0
89 o más	1	0,29	0

**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 0.4/1000 (Cero punto cuatro por mil).

**Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un/a propietario/a 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**, 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.- 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 el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

**Art. 34.- 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. 35.- 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. 36.- 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. 37.- 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. 38.- 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. 39.- 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.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- 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, y,
- 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:

## **1. Valor de terrenos**

**1.1. Sectores homogéneos:** Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

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

Para la obtención del **Plano de Clasificación Agrológica**, se analiza las siguientes condiciones:



- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P – Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

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.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

### **CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN SECTORES HOMOGÉNEROS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN ANTONIO ANTE**

<b>No.</b>	<b>SECTORES</b>
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 3.4
5	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
6	SECTOR HOMOGÉNEO 3.6
7	SECTOR HOMOGÉNEO 3.7
8	SECTOR HOMOGÉNEO 3.8
9	SECTOR HOMOGÉNEO 3.9
10	SECTOR HOMOGÉNEO 3.10
11	SECTOR HOMOGÉNEO 3.11
12	SECTOR HOMOGÉNEO 3.12
13	SECTOR HOMOGÉNEO 3.13
14	SECTOR HOMOGÉNEO 3.15
15	SECTOR HOMOGÉNEO 3.16
16	SECTOR HOMOGÉNEO 3.17
17	SECTOR HOMOGÉNEO 4.15
18	SECTOR HOMOGÉNEO 6.10
19	SECTOR HOMOGÉNEO 6.12
20	SECTOR HOMOGÉNEO 7.15



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:

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO							
	1	2	3	4	5	6	7	8
SH 3.1	135714	114286	100000	85714	71429	57143	45857	28571
SH 3.2	47500	40000	35000	30000	25000	20000	15000	10000
SH 3.3	33929	28571	25000	21429	17857	14286	10714	7143
SH 3.4	29857	25143	22000	18857	15714	12571	9429	6286
SH 3.5	40714	34286	30000	25714	21429	17143	12857	8571
SH 3.6	27143	22857	20000	17143	14286	11429	8571	5714
SH 3.7	61071	51429	45000	38571	32143	25714	19286	12857
SH 3.8	24429	20571	18000	15429	12857	10286	7714	5143
SH 3.9	33929	28571	25000	21429	17857	14286	10714	7143
SH 3.10	10857	9143	8000	6857	5714	4571	3429	2286
SH 3.11	33929	28571	25000	21429	17857	14286	10714	7143
SH 3.12	38000	32000	28000	24000	20000	16000	12000	8000
SH 3.13	54286	45714	40000	34286	28571	22857	17143	11429
SH 3.15	24429	20571	18000	15429	12857	10286	7714	5143
SH 3.16	20357	17143	15000	12857	10714	8571	6429	4286
SH 3.17	28500	24000	21000	18000	15000	12000	9000	6000
SH 4.15	47500	40000	35000	30000	25000	20000	15000	10000
SH 6.10	23750	20000	17500	15000	12500	10000	7500	5000
SH 6.12	7125	6000	5250	4500	3750	3000	2250	1500
SH 7.15	633	533	467	400	333	267	200	133

El valor base por hectárea 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**:

- Factores de aumento o reducción del valor del terreno;
- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,



- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

<b>1.- GEOMÉTRICOS:</b> <b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b> REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	<b>COEFICIENTES</b> <b>1.00 A 0.98</b>
<b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b> CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	<b>1.00 A 0.96</b>
<b>1.3. SUPERFICIE</b> 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	<b>2.26 A 0.65</b>  Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b> PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	<b>1.00 A 0.96</b>
<b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b> PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	<b>1.00 A 0.96</b>
<b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b> PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	<b>1.00 A 0.93</b>
<b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b>	
<b>5.1.- TIPO DE RIESGOS</b> DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO	<b>1.00 A 0.70</b>



CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	
<b>5.2- EROSIÓN</b> LEVE MODERADA SEVERA	<b>0.985 A 0.96</b>
<b>5.3.- DRENAJE</b> EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	<b>1.00 A 0.96</b>
<b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b> 5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	<b>1.00 A 0.942</b>

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.

Así, 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 aplicarán los siguientes criterios: **Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie**; así:

#### **Valoración individual del terreno**

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

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

Donde:

**VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

**S** = SUPERFICIE DEL TERRENO

**Fa** = FACTOR DE AFECTACIÓN

**Vsh** = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

**FaGeo** = FACTORES GEOMÉTRICOS

**FaT** = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

**FaAR** = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

**FaAVC** = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

**FaCS** = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

**FaSB** = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS



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

$$\text{Valor de terreno} = \text{Valor base} \times \text{Factores de afectación de aumento o reducción} \times \text{Superficie.}$$

## 2. Valor de edificaciones

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

FACTORES - RUBROS DE EDIFICACION DEL PREDIO							
CONSTANTE DE REPOSICION	VALOR						
1 Piso	15.3658						
Mayor a 1 Piso	14.5506						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarias	
01. No Tiene	0	01. No tiene	0	01. No tiene	0	01. No tiene	0
02. Hormigón Armado	2.3008	08. Madera Común	0.215	08. Madera Común	0.4253	48. Pozo Ciego	0.1055
05. Pilotes	1.413	09. Caña	0.0755	09. Caña	0.161	49. Canalización Aguas Servidas	0.0602
06. Hierro	1.1747	10. Madera Fina	1.423	10. Madera Fina	2.4036	50. Canalización Aguas Lluvias	0.0602
08. Madera Común	0.6318	17. Arena-Cemento (Cemento Alisad	0.3443	17. Arena-Cemento	0.3069	51. Canalización Combinado	0.1783
09. Caña	0.4563	18. Tierra	0	18. Tierra	0.1549		
10. Madera Fina	0.53	19. Mármol	3.0099	30. Grafiado	0.3998	Baños	
11. Bloque	0.458	20. Marmeton (Terrazo)	2.1069	31. Champiado	0.3889	01. No tiene	0
12. Ladrillo	0.458	21. Marmolina	1.3375	34. Fibro Cemento	0.663	52. Letrina	0.0521
13. Piedra	0.5061	22. Baldosa Cemento	0.8476	35. Fibra Sintética	1.1289	53. Baño Común	0.0695
14. Adobe	0.458	23. Baldosa Cerámica	0.9174	36. Estuco	0.638	54. Medio Baño	0.1007
15. Tapial	0.468	24. Parquet	1.6693	37. Gypsum	0.638	55. Un Baño	0.1181
		25. Vinyl	0.472			56. Dos Baños	0.1615
		26. Duela	0.9048	Cubierta		57. Tres Baños	0.3143
Vigas y Cadenas		27. Tablon / Gress	1.6693	01. No Tiene	0	58. Cuatro Baños	0.4844
01. No tiene	0	28. Tabla	0.2119	17. Arena-Cemento	0.318	59. + de 4 Baños	0.6373
02. Hormigón Armado	0.7532	29. Azulejo	0.649	22. Baldosa Cemento	0.466		
06. Hierro	0.4188	68. Cemento Alisado	0.3443	23. Baldosa Cerámica	1.0161	Eléctricas	
08. Madera Común	0.29	69. Porcelanato	2.1069	29. Azulejo	0.649	01. No tiene	0
09. Caña	0.1125			34. Fibro Cemento	0.6967	60. Alambre Exterior	0.4241
10. Madera Fina	0.617	Revestimiento Interior		37. Teja Común	0.7654	61. Tubería Exterior	0.4541
		01. No tiene	0	38. Teja Vidriada	1.2001	62. Empotradas	0.4747
Entre Pisos		08. Madera Común	0.9208	39. Zinc	0.4087		
01. No Tiene	0	09. Caña	0.3795	40. Polietileno	0.8165	Piscinas	
02. Hormigón Armado(Losa)	0.4188	10. Madera Fina	3.5888	41. Domos / Traslúcido	0.8165	6.1. Temperada	220
06. Hierro	0.2389	17. Arena-Cemento (Enlucido)	0.4581	42. Ruberoy	0.8165	6.2. Fría	150
08. Madera Común	0.1226	18. Tierra	0.2313	43. Paja-Hojas	0.1407		
09. Caña	0.0439	19. Marmol	2.995	44. Cady	0.117		
10. Madera Fina	0.422	20. Marmeton	2.115	45. Tejuelo	0.396		
63. Madera y Ladrillo	0.1604	21. Marmolina	1.235	46. Galvalumen	1.1727		
64. Bóveda de Ladrillo	0.148	22. Baldosa Cemento	0.6675	47. Policarbonato	0.8165		
65. Bóveda de Piedra	0.623	23. Baldosa Cerámica	1.224				
66. Nova Losa	1.6	29. Azulejo	2.2797	Puertas			



Paredes		Revestimiento Exterior		Ventanas	
01. No tiene	0	30. Grafiado	1.095	01. No tiene	0
02. Hormigón Armado	0.9314	31. Champiado	0.634	08. Madera Común	0.6087
08. Madera Común	1.0045	66. Piedra o Ladrillo Hornamental	2.8848	09. Caña	0.015
09. Caña	0.374			10. Madera Fina	1.2812
10. Madera Fina	1.3082			32. Aluminio	0.9996
11. Bloque	0.7204	01. No tiene	0	33. Enrollable	0.7602
12. Ladrillo	1.2004	08. Madera Común	0.427	46. Hierro-Madera	0.0661
13. Piedra	0.6679	10. Madera Fina	0.8039	47. Madera Malla	0.03
14. Adobe	0.4942	17. Arena-Cemento (Enlucido)	0.2125	67. Tol Hierro	1.0897
15. Tapial	0.4942	18. Tierra	0.1076		
16. Bahareque	0.399	19. Marmol	1.1615	<b>Ventanas</b>	
34. Fibro-Cemento	0.7011	20. Marmetón	1.1615	01. No tiene	0
46. Galvalumen	1.1727	21. Marmolina	1.1615	06. Hierro	0.2977
35. Piel de Vidrio	0.9999	22. Baldosa Cemento	0.2227	08. Madera Común	0.1971
		23. Baldosa Cerámica	0.406	10. Madera Fina	0.6162
		30. Grafiado	0.5091	32. Aluminio	0.6699
		31. Champiado	0.2086	33. Enrollable	0.237
<b>Escalera</b>		32. Aluminio	2.4275	46. Hierro-Madera	1
01. No Tiene	0	66. Piedra o Ladrillo Hornamental	0.7072	47. Madera Malla	0.0875
02. Hormigón Armado	0.0449	68. Cemento Alisado	2.4756		
03. Hormigón Ciclopeo	0.0851	69. Piel de Vidrio	1.51	<b>Cubre Ventanas</b>	
04. Hormigón Simple	0.0269			01. No tiene	0
06. Hierro	0.0352			06. Hierro	0.1783
08. Madera Común	0.0331	<b>Revestimiento Escalera</b>		08. Madera Común	0.0864
09. Caña	0.0251	01. No tiene	0	09. Caña	0
10. Madera Fina	0.089	08. Madera Común	0.0153	10. Madera Fina	0.5055
12. Ladrillo	0.0177	09. Caña	0.015	32. Aluminio	0.4042
13. Piedra	0.0098	10. Madera Fina	0.0288	33. Enrollable	0.5019
		17. Arena-Cemento	0.0076	47. Madera Malla	0.021
		18. Tierra	0.0039		
<b>Cubierta</b>		19. Marmol	0.0415	<b>Closets</b>	
01. No Tiene	0	20. Marmetón	0.0415	01. No tiene	0
02. Hormigón Armado (Losa)	1.9868	21. Marmolina	0.0415	08. Madera Común	0.3143
06. Hierro (Vigas Metálicas)	1.2134	22. Baldosa Cemento	0.0212	10. Madera Fina	0.7252
07. Estereoestructura	11.5646	23. Baldosa Cerámica	0.0623	32. Aluminio	0.7542
08. Madera Común	0.7667	30. Grafiado	0.3531	67. Tol Hierro	0.4351
09. Caña	0.208	31. Champiado	0.3531		
10. Madera Fina	1.0001	66. Piedra o Ladrillo hornamental	0.0479		
11. Nova Losa	1.6001				
12. Loseta H.A.	1.2864				

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de cuatro años, con una variación de hasta el 17% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

### CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN Factores de Depreciación de Edificación Rural

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapiál
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65





Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

**CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN  
AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN**

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR 2	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,86	0
03-abr	1	0,84	0
05-jun	1	0,81	0
07-ago	1	0,78	0
09-oct	1	0,75	0
11-dic	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0



AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	A REPARAR 2	TOTAL DETERIORO
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

**Art. 40.- 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. 41.- 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. 42.- 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 0.9/1000 (cero punto nueve por mil).

**Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto, **se dirigirá una solicitud a la máxima autoridad del área Financiera.** Una vez presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto en el año inmediato siguiente.

**Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

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

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



### **DISPOSICIÓN DEROGATORIA:**

**ÚNICA:** Se deroga 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 2022 -2023, así como quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma y que hayan sido expedidas con anterioridad.

### **DISPOSICIÓN FINAL:**

**ÚNICA:** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial; y se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos y rurales en el bienio 2024-2025

Dada en el Pleno del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Antonio Ante, a los 15 días del mes de diciembre de 2023.

Ab. César Escobar Vallejos  
**ALCALDE DEL GADM-AA**

Ab. Mireya Méndez Ramírez  
**SECRETARIA DEL CONCEJO**

**RAZÓN:** Ab. Mireya Méndez Ramírez, Secretaria del Concejo Municipal de Antonio Ante, CERTIFICA que: 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, fue discutida y aprobada en las sesiones: ordinaria del 14 de diciembre y extraordinaria del 15 de diciembre del 2023, en primer y segundo debate respectivamente; siendo aprobado su texto en la última fecha; la misma que es enviada al señor Alcalde, Ab. César Escobar Vallejos en dos ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Antonio Ante, a los 19 días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres.

Ab. Mireya Méndez Ramírez  
**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GADM-AA**



**ALCALDÍA DEL GADMA-AA.-** Al tenor del cuarto inciso del Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Código Orgánico, SANCIONO expresamente 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 dispongo su promulgación para conocimiento de la colectividad Anteña.- Atuntaqui, a los 20 días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres.

Ab. César Escobar Vallejos  
**ALCALDE DEL GADM-AA**

**CERTIFICACIÓN:** La Secretaría General del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Antonio Ante, certifica que el Ab. César Escobar Vallejos, Alcalde del GADM-AA, sancionó 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, en la fecha antes señalada, ordenándose su ejecución y publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial, y Dominio Web Institucional. Lo certifico, Atuntaqui, a los 20 días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres.

Ab. Mireya Méndez Ramírez  
**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GADM-AA**