

REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALTAS

ORDENANZA QUE REGULA LA
FORMACIÓN DE CATASTROS
PREDIALES URBANOS, LA
DETERMINACIÓN, EMISIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A
LA PROPIEDAD URBANA PARA EL
BIENIO 2026 - 2027

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, *el sumak kawsay*, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el Artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del Artículo 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los Artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el Artículo 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los Artículos 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El Artículo 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el Artículo 260 *ibídem*, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los Artículos 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del *buen vivir*.

El Artículo 425 de la CRE establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas *infraconstitucionales*, en caso de conflicto.

El Artículo 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos es, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos es sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas es en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos es, siendo estas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano del Cantón; y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria 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.

Al ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Artículo 264 de la CRE, considerando que existe la necesidad de construir catastros inmobiliarios de manera técnica y que se ajusten a la perspectiva tributaria sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana , con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el 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, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos es, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como

para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El Artículo 496 del COOTAD dispone que *las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana 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.* Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos es en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el **bienio 2026-2027**.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALTAS

Considerando:

Que el Artículo 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 el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

Que el Artículo 66.26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”;*

Que el Artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador protege: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”;*

Que el Artículo 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*, lo que implica que los organismos del sector público comprendidos en el Artículo 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;

Que el Artículo 225 de la CRE dispone que *el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; (...) 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos*;

Que el Artículo 226 de la CRE establece que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*.

Que el Artículo 238 de la norma fundamental *ibídem* dispone que *los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional*;

Que el Artículo 239 de la norma fundamental *ibídem* establece que *el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo*;

Que el Artículo 240 de la norma fundamental *ibídem* manda a que *los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales*;

Que el numeral 9 del Artículo 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos es;

Que el Artículo 270 de la norma fundamental *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 Artículo 321 de la norma fundamental *ibídem* dispone 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 Artículo 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 Artículo 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 Artículo 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 la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el *Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos es de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);*

Que el Artículo 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 es (...);*

Que el Artículo 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, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) 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 Artículo 139 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos es, **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** ;

Que el Artículo 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, 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 el Artículo 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitanos y municipales 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 el Artículo 242 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem* 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 Artículo 481 del COOTAD define que: *por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas*;

Que en el Artículo 481.1 *ibídem*, la norma de la titularidad de las competencias municipales 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. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad*;

Que el Artículo 492 del COOTAD dispone: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. (...) La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos”*.

Que según el Artículo 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 los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que el Artículo 495 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *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 Artículo 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, determina que los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos es, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación (...);

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

Que el Artículo 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias sobre toda otra norma de leyes generales, no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;

Que de conformidad con el Artículo 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 conforme el Artículo 6 de la norma tributaria *ibídem, los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...)*;

Que el Artículo 8 de la norma tributaria *ibídem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

Que el Artículo 65 *ibídem*, establece que, en el ámbito municipal, *la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine*, disponiendo que *a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos*;

Que el Artículo 68 *ibídem*, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que los Artículo s 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 el Artículo 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar*;

Que el Artículo 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

Que el Artículo 56 de la Ley Orgánica *ibídem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el poseedor, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su

derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras; además, prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos posesionarios, conforme ley, por lo que, quienes hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas;*

Que en el Artículo 113 de la Ley Orgánica *ibidem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan *aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional; (...) Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

Que el Artículo 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 Artículo 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 Artículo 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 Artículo 100 de la LOOTUGS, se 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 es existentes en su circunscripción territorial*; (...) *El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. 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 conforme la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, *una vez cumplido con el levantamiento de información (...) 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 del hábitat y vivienda*;

Que el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la Norma Técnica Nacional de Catastros, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano de bienes inmuebles en el Sistema

Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los Artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los Artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES
URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN
DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027**

**CAPITULO I
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

Artículo 1.- OBJETO. - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana para el bienio 2026 – 2027.

El impuesto a la propiedad urbana 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 del Cantón determinadas de conformidad con el correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, la Ley y la legislación cantonal.

Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para la cabecera urbana y sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Paltas**.

Artículo 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales dichos gobiernos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

- a) bienes del dominio público; y,
- b) bienes del dominio privado, que se subdividen en:
 - i. bienes de uso público, y
 - ii. bienes afectados al servicio público.

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del gobierno autónomo descentralizado municipal prevalecerá cuando exista conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción que corresponda a la Municipalidad.

Artículo 4.- DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

Artículo 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 es.

Artículo 6. DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Artículo 321 de la Constitución y el Artículo 599 del Código Civil, la propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental. 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 o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil

Habrá de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de sea reconocida y adjudicada su propiedad.

La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el posesionario.

Artículo 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del Cantón. Estos procesos son de dos (2) tipos:

1. LA CODIFICACION CATASTRAL, que consiste en la clave catastral o 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 de administrar el catastro del cantón.

La clave catastral es única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano.

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.

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 catastral 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 parroquia urbana o varias parroquias urbanas, 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, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)¹, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

2. EL LEVANTAMIENTO PREDIAL, que se realiza con el registro del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta 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 el levantamiento y la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Artículo 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Artículo 265 la Constitución, concordante con el Artículo 142 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.

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 del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien.

CAPÍTULO II

LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA

Procedimiento, Sujetos y Reclamos

Artículo 9.- DETERMINACIÓN. - Son los actos emitidos por el gobierno municipal o emanados por dicha administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

El valor base de la propiedad, atenderá los elementos previstos en el siguiente Artículo, atendiendo a la fecha de producido el hecho generador; caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.

La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer sus derechos, conforme a ley.

Para efectos de la publicación de la información, el gobierno autónomo municipal utilizará los medios institucionales y otros con los que disponga, conforme normativa jurídica vigente.

Todo acto de determinación goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, y son susceptibles de recursos administrativos y jurisdiccionales, conforme a ley.

Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación establecidos por el gobierno municipal, son exigibles y generan intereses conforme normativa vigente, permitiendo a la administración tributaria ejercer la acción de cobro correspondiente.

Artículo 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo:** precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de predios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del predio;
- b) **El valor de las edificaciones:** precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición:** 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.

Artículo 11.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las personas propietarias, de conformidad a los Artículo s 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.

Artículo 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los Artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Paltas.

Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana , las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades, aun cuando carecieran de personalidad jurídica, como señalan los Artículos 23 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas es de la jurisdicción territorial del Cantón.

Artículo 14.- RECLAMOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Artículos 115 al 123 de dicha norma.

Todo procedimiento iniciado por una reclamación, será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.

La administración tributaria cantonal ordenará, en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Artículos 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas es.

Toda deducción, rebaja o exención se hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del trabajador en general (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, de conformidad con la definición que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda.

Ingresado como parámetro el valor de tal remuneración al sistema, y si, a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del SBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas, exenciones y exoneraciones 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 ser presentadas hasta el 30 de noviembre.

Artículo 16.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.
- Para la determinación de la contribución predial 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 Artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, 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 (sic)*, y en tal virtud, la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Artículo 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastrós urbanos es, la entidad financiera municipal ordenará a la Unidad 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, 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 personalmente al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Artículo 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.

Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE 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, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 19.- 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.

Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos es, quienes 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 es, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos es. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual **desde el primero de enero del año** al que corresponden los impuestos **hasta la fecha del pago**, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central y en concordancia con el Artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 23.- 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 y que formen parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, según el Artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

Para el efecto se ha considerar *suelo urbano* al ocupado por asentamientos humanos concentrados, que están dotados, total o parcialmente, de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados, según las escalas e inclusión de los núcleos urbanos en suelo rural, pudiendo ser de varias clases de suelo urbano: consolidado, no consolidado y de protección, según los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos establecidos en la LOOTUGS.

Artículo 24.- 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.

Artículo 25.- 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**

Artículo 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos de conformidad con los Artículos 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

- a) Impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- c) Impuestos a inmuebles no edificados zonas de promoción inmediata, y;
- d) Contribución predial adicional al Cuerpo de Bomberos (Artículo 33, Ley de Incendios).

Artículo 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

- 1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Artículo 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 territorial urbana. Esta información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- a. El universo de estudio;

- b. La infraestructura básica;
- c. La infraestructura complementaria; y,
- d. Los 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 y que constituyen los correspondientes sectores homogéneos urbanos del cantón.

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de los predios**, 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:**²

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2026

AREA URBANA DE LA CIUDAD DE CATACOCHA

PRECIOS POR SECTOR HOMOGÉNEO				
SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO	LÍMITE INFERIOR
1	1-1	34,08	425,00 DÓLARES	32,97
	1-2	32,97	419,00 DÓLARES	31,86
	1-3	31,86	332,00 DÓLARES	30,75
	1-4	30,75	308,00 DÓLARES	29,64
2	2-1	29,64	254,00 DÓLARES	28,53
	2-2	28,53	275,00 DÓLARES	27,42
	2-3	27,42	221,00 DÓLARES	26,31
	2-4	26,31	205,00 DÓLARES	25,20
3	3-1	25,20	200,00 DÓLARES	24,09
	3-2	24,09	192,00 DÓLARES	22,98
	3-3	22,98	116,00 DÓLARES	21,87
	3-4	21,87	130,00 DÓLARES	20,76
4	4-1	20,76	95,00 DÓLARES	19,65
	4-2	19,65	80,00 DÓLARES	18,54
	4-3	18,54	76,00 DÓLARES	17,43
	4-4	17,43	70,00 DÓLARES	16,32
5	5-1	16,32	59,00 DÓLARES	15,21
	5-2	15,21	54,00 DÓLARES	14,10
	5-3	14,10	47,00 DÓLARES	12,99
	5-4	12,99	38,50 DÓLARES	11,88
6	6-1	11,88	32,50 DÓLARES	6,33
	6-2	6,33	27,50 DÓLARES	5,22
	6-3	5,22	25,50 DÓLARES	4,11
	6-4	4,11	19,50 DÓLARES	3,00
7	7-1	3,00	18,00 DÓLARES	0,00
	7-2	0,00	16,50 DÓLARES	0,00
	7-3	0,00	11,75 DÓLARES	0,00
	7-4	0,00	10,00 DÓLARES	0,00

PARROQUIA LAURO GUERRERO

SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO		LÍMITE INFERIOR
1	1-1	7,72	45,00	DÓLARES	7,18
	1-2	7,18	33,00	DÓLARES	6,64
	1-3	6,64	24,00	DÓLARES	6,10
	1-4	6,10	17,00	DÓLARES	5,56
2	2-1	5,29	15,00	DÓLARES	4,72
	2-2	4,72	13,00	DÓLARES	4,14
	2-3	4,14	11,00	DÓLARES	3,57
	2-4	3,57	7,00	DÓLARES	2,99

PARROQUIA GUACHANAMÁ

SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO		LÍMITE INFERIOR
1	1-1	6,53	21,00	DÓLARES	5,39
	1-2	5,39	16,00	DÓLARES	4,24
2	2-1	4,24	13,00	DÓLARES	3,10
	2-2	3,10	7,50	DÓLARES	1,95

PARROQUIA CASANGA

SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO		LÍMITE INFERIOR
1	1-1	6,04	29,00	DÓLARES	5,82
	1-2	5,82	28,00	DÓLARES	5,61
	1-3	5,61	25,50	DÓLARES	5,39
	1-4	5,39	18,00	DÓLARES	5,12
2	2-1	4,93	15,00	DÓLARES	4,93
	2-2	4,31	13,00	DÓLARES	3,85
	2-3	3,85	7,00	DÓLARES	3,31
	2-4	3,31	6,00	DÓLARES	2,77

PARROQUIA SAN ANTONIO

SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO		LÍMITE INFERIOR
1	1-1	6,38	25,00	DÓLARES	6,15
	1-2	6,15	24,00	DÓLARES	5,93
	1-3	5,93	19,50	DÓLARES	5,71
	1-4	5,71	14,50	DÓLARES	5,49
2	2-1	4,92	12,00	DÓLARES	4,26
	2-2	4,26	11,00	DÓLARES	3,59
	2-3	3,59	8,00	DÓLARES	2,92
	2-4	2,92	7,00	DÓLARES	2,26

PARROQUIA YAMANA

SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO		LÍMITE INFERIOR
1	1-1	7,69	58,00	DÓLARES	7,07
	1-2	7,07	53,00	DÓLARES	6,45
	1-3	6,45	37,00	DÓLARES	5,83
	1-4	5,83	30,00	DÓLARES	5,21
2	2-1	4,97	18,00	DÓLARES	4,53
	2-2	4,53	15,00	DÓLARES	4,09
	2-3	4,09	11,00	DÓLARES	3,65
		3,65	9,50	DÓLARES	2,32

PARROQUIA ORIANGA

SECTOR	SUB-SECTOR	LÍMITE SUPERIOR	PRECIO		LÍMITE INFERIOR
1	1-1	5,93	23,00	DÓLARES	4,76
	1-2	4,76	21,75	DÓLARES	3,59
2	2-1	3,59	16,50	DÓLARES	2,42
	2-2	2,42	12,00	DÓLARES	1,25

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.

El producto resultado de los factores parciales que esté registrado en la ficha predial dependiendo de cada indicador asignado, corresponderá al Factor de Afectación Total del suelo.

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

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

Donde cada valor resulta:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL SUELO

Vsh = VALOR M² DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION TOTAL

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor por metro cuadrado (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 total (adimensional); y,
- (S) Superficie del terreno en metros cuadrados (m²).

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 constarán 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, entrepisos, 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 COEFICIENTES DE REPOSICIÓN³

Columnas y Pilastras	No tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	0,0000	2,6998	1,4608	0,7258	0,5156	0,5494	0,4855	0,4855	0,0000
Vigas y Cadenas	No tiene	Hor. Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0,0000	0,9611	0,4484	0,5863	0,1204	0,000	0,0000	0,0000	0,0000
Entre Pisos	No tiene	Los. Hor. Ar.	Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bol. Ladill	Bov Piedra	
	0,0000	0,4063	0,2709	0,1655	0,0587	0,1806	0,1585	0,5117	0,0000
Paredes	Bloque	Ladrillo	Piedra	Adobe	Tapial	Bahareque	Mad. Fina	Mad. Comun	Caña
	0,8384	0,7527	0,7146	0,6240	0,5288	0,4259	1,7149	0,6936	0,3716
Escalera	Hor. Armado	Hierro	Madera	Piedra	ladrillo	Hor. Simple			
	0,0435	0,0377	0,0295	0,0260	0,0189	0,0403	0,0000	0,0000	0,0000
Cubierta	Est. Estru	Los. Hor. Ar.	Vig. Metali	Mad. Fina	Mad. Común	Caña			
	12,3730	1,9259	1,5693	1,1413	0,5700	0,2226	0,0000	0,0000	0,0000
REVES DE PISOS	Cem.Alisado	Marmol	Ter. Narmet	Bal. Ceramica	Bal.Cement	Tabl-Parqu	Vinil	Duela	Tabla
	0,1288	3,6224	1,6105	0,9663	0,5147	1,0952	0,2577	0,3221	0,1933
REVES DE INTERIORES	No tiene	Mad. Fina	Mad.Comun	Enl.Are-Cem	Enl.Tierra	Marmol-Mat	Graf-Chaf-	Aluminio	Cem.Alisad
	0,0000	3,8399	0,6795	0,4378	0,2475	1,0677	1,1716	3,0867	0,0000
Reves. Exteriores	No tiene	Mad. Fina	Mad.Comun	Enl.Are-Cem	Enl. Tierra	Marmol-Mar	Graf-Chaf-	Aluminio	Cem.Alisad
	0,0000	0,8598	0,3149	0,2029	0,0902	1,2423	0,5413	1,7394	2,1968
REVES ESCALERA	No tiene	Mad.Fina	Mad.Comun	Enl.Are-Ce	Enl.Tierra	Marmol-Mar	Pied-Ladr.	Bal.Cement o	
	0,0000	0,0638	0,0129	0,0073	0,0041	0,0444	0,0513	0,0129	0,0000
TUMBADOS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Comun	Enl.Aire-Ce	Enl.Tierra	Champeado	Estuco	Fibra Sint	
	0,0000	2,5722	0,4551	0,2932	0,1658	0,4161	0,6827	2,2757	0,0000
Cubierta	Enl.Are-ce	Tej Vidri	Teja Comun	Fibro Ceme	Zinc	Bal. Cerami	Bal. Cement	Tejuelo	Paja-Hojas
	0,3217	1,2840	0,8189	0,6598	0,4373	0,8410	0,5700	0,4237	0,1220
PUERTAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Comun	Aluminio	Hierro	Hie.Madera	Enrollable		
	0,0000	1,1710	0,5778	2,4178	1,2052	0,0311	0,8904	0,0000	0,0000
Ventanas	No tiene	Mad.Fina	Mad.Comun	Aluminio	Hierro	Mad.Malla			
	0,0000	0,3649	0,1311	0,4029	0,2826	0,0325	0,0000	0,0000	0,0000
CUBRE VENTANAS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Comun	Aluminio	Hierro	Enrollable			
	0,0000	0,4222	0,0899	0,1981	0,1909	0,6494	0,0000	0,0000	0,0000
CLOSETS	No tiene	Mad.Fina	Mad.Comun	Aluminio	Tol-Hierro				
	0,0000	0,9093	0,3106	0,4658	0,5693	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SANITARIOS	No tiene	Pozo Ciego	C.Ag.Servi	C.Ag.Lluvia	Can.Combin				
	0,0000	0,1130	0,2718	0,2718	0,9794	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
BAÑOS	No tiene	Letrina	Común	1/2 Baño	1 Baño Com	2 Baños Co	3 Baños Co	4 Baños Co	+4 Baños Co
	0,0000	0,0326	0,0558	0,0837	0,1023	0,1488	0,1674	0,2232	0,4651
ELECTRICAS	No tiene	Alam.Ext.	Tub.Exteri	Empotrados					
	0,0000	2,9644	3,0063	3,0284	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPECIALES	No tiene	Ascensor	Piscina	Sau.Turco	Barbacoa				
	0,0000	0,0000	0,0000	1,5351	0,4651	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

El análisis para la determinación del valor real de las edificaciones se realizará mediante la aplicación de un **programa de precios unitarios, con los rubros o materiales de**

construcción 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);
4. Se configura la **tabla de coeficientes de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial**; y,
5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de reposición, que, sumados los coeficientes 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 del valor m², se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

TIPO	VALOR UNITARIO	DESCRIPCION	NOMBRE
T1	137.99	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	COLUMNAS
T1	137.99	MADERA	COLUMNAS
T1	137.99	ASBESTO / CEMENTO	CUBIERTA
T1	137.99	TEJA ASFÁLTICA	CUBIERTA
T1	137.99	STEEL PANEL / GALVALUMEN	CUBIERTA
T1	137.99	ZINC	CUBIERTA
T1	137.99	TEJA	CUBIERTA
T1	137.99	MADERA	PAREDES
T1	137.99	NO TIENE	PAREDES
T1	137.99	HORMIGON PREFABRICADO	PAREDES
T1	137.99	LADRILLO	PAREDES
T1	137.99	BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	PAREDES
T1	137.99	ADOBE / TAPIAL	PAREDES

T1	137.99	BLOQUE	PAREDES
T10	252.40	HORMIGON ARMADO	COLUMNAS
T10	252.40	STEEL PANEL / GALVALUMEN	CUBIERTA
T10	252.40	ZINC	CUBIERTA
T10	252.40	ASBESTO / CEMENTO	CUBIERTA
T10	252.40	HORMIGON PREFABRICADO	PAREDES
T10	252.40	NO TIENE	PAREDES
T10	252.40	MADERA	PAREDES
T10	252.40	BLOQUE	PAREDES
T10	252.40	LADRILLO	PAREDES
T11	0.00	NO TIENE	COLUMNAS
T11	0.00	NO TIENE	CUBIERTA
T11	0.00	NO TIENE	PAREDES
t12	254.92	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	COLUMNAS
t12	254.92	LOSA DE HORMIGON	CUBIERTA
t12	254.92	HORMIGON PREFABRICADO	PAREDES
t12	254.92	LADRILLO	PAREDES
t12	254.92	BLOQUE	PAREDES
T2	143.42	PARED SOPORTANTES (LADRILLO, BLOQUE, TAPIAL/ADOBÉ, PIEDRA)	COLUMNAS
T2	143.42	ZINC	CUBIERTA
T2	143.42	ASBESTO / CEMENTO	CUBIERTA
T2	143.42	NO TIENE	CUBIERTA
T2	143.42	STEEL PANEL / GALVALUMEN	CUBIERTA
T2	143.42	MADERA	CUBIERTA
T2	143.42	BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	PAREDES
T2	143.42	MADERA	PAREDES
T2	143.42	BLOQUE	PAREDES
T2	143.42	LADRILLO	PAREDES
T2	143.42	NO TIENE	PAREDES
T2	143.42	ADOBÉ / TAPIAL	PAREDES
T3	173.10	PARED SOPORTANTES (LADRILLO, BLOQUE, TAPIAL/ADOBÉ, PIEDRA)	COLUMNAS
T3	173.10	TEJA INDUSTRIAL	CUBIERTA
T3	173.10	TEJA ASFÁLTICA	CUBIERTA
T3	173.10	TEJA	CUBIERTA
T3	173.10	ADOBÉ / TAPIAL	PAREDES
T3	173.10	BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	PAREDES

T3	173.10	MADERA	PAREDES
T3	173.10	BLOQUE	PAREDES
T3	173.10	LADRILLO	PAREDES
T3	173.10	NO TIENE	PAREDES
T4	155.77	NO TIENE	COLUMNAS
T4	155.77	TEJA	CUBIERTA
T4	155.77	ZINC	CUBIERTA
T4	155.77	STEEL PANEL / GALVALUMEN	CUBIERTA
T4	155.77	ASBESTO / CEMENTO	CUBIERTA
T4	155.77	LADRILLO	PAREDES
T4	155.77	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T4	155.77	MADERA	PAREDES
T4	155.77	BLOQUE	PAREDES
T5	226.35	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	COLUMNAS
T5	226.35	STEEL PANEL / GALVALUMEN	CUBIERTA
T5	226.35	ZINC	CUBIERTA
T5	226.35	TEJA	CUBIERTA
T5	226.35	ASBESTO / CEMENTO	CUBIERTA
T5	226.35	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T5	226.35	HORMIGON PREFABRICADO	PAREDES
T5	226.35	NO TIENE	PAREDES
T5	226.35	LADRILLO	PAREDES
T5	226.35	BLOQUE	PAREDES
TIPO	VALOR UNITARIO	DESCRIPCION	NOMBRE
T6	291.94	HORMIGON ARMADO	COLUMNAS
T6	291.94	LOSA DE HORMIGON	CUBIERTA
T6	291.94	BLOQUE	PAREDES
T6	291.94	NO TIENE	PAREDES
T6	291.94	LADRILLO	PAREDES
T6	291.94	MADERA	PAREDES
T6	291.94	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T7	292.48	HORMIGON ARMADO	COLUMNAS
T7	292.48	LOSA DE HORMIGON	CUBIERTA
T7	292.48	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T7	292.48	MADERA	PAREDES
T7	292.48	LADRILLO	PAREDES

T7	292.48	BLOQUE	PAREDES
T7	292.48	NO TIENE	PAREDES
T8	239.40	HORMIGON ARMADO	COLUMNAS
T8	239.40	TEJA INDUSTRIAL	CUBIERTA
T8	239.40	TEJA ASFÁLTICA	CUBIERTA
T8	239.40	NO TIENE	CUBIERTA
T8	239.40	OTRO	CUBIERTA
T8	239.40	TEJA	CUBIERTA
T8	239.40	LADRILLO	PAREDES
T8	239.40	NO TIENE	PAREDES
T8	239.40	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T8	239.40	MADERA	PAREDES
T8	239.40	BLOQUE	PAREDES
T9	268.97	HORMIGON ARMADO	COLUMNAS
T9	268.97	STEEL PANEL / GALVALUMEN	CUBIERTA
T9	268.97	ZINC	CUBIERTA
T9	268.97	ASBESTO / CEMENTO	CUBIERTA
T9	268.97	LADRILLO	PAREDES
T9	268.97	NO TIENE	PAREDES
T9	268.97	ADOBE / TAPIAL	PAREDES
T9	268.97	MADERA	PAREDES
T9	268.97	BLOQUE	PAREDES
T9	268.97	HORMIGON PREFABRICADO	PAREDES

Para la depreciación por edad de la edificación 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.

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN⁴

DESCRIPCION APLICACIÓN	VALOR
Factor depreciación máximo para las edificaciones urbanas	75
Factor máximo aplicable en valoración urbana	5
Factor mínimo aplicable en valoración urbana	0.01
TIPO DE AREA PARA EL CALCULO DE LA VALORACION	DECLATORIA

TIPO PARA APlicAR EL FACTOR CARACTERISTICA DE LA VIA	PRINCIPAL
TIPO PARA APlicAR EL VALOR A LA ONSTRUCCION	TIPOLOGIA_CONSTRUCCION
TIPO PARA APlicAR EL FACTOR FRENTE	ACCESO_PRINCIPAL
TIPO DE APlicACIÓN DEL FACTOR INSTALACIONES CONSTRUCTIVAS	TIPO
TIPO DE APlicACIÓN DEL FACTOR SERVICIOS BASICOS	TIPO

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

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN⁵ POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

DESCRIPCION	FACTOR
BUENO	1.00
MUY BUENO	1.10
OBsoleto	0.50
REGULAR	0.90
MALO	0.75

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 coeficientes de reposición de participación por rubro x constante de reposición del valor x factor de depreciación por edad de la edificación x factor de depreciación por estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.

Artículo 28.- 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. De acuerdo al Código Tributario, existen las siguientes bases imponibles: $BI=0$; $BI\neq0$; $BI=VP$.

Donde;

BI: Base Imponible

VP: Valor del Predio

Artículo 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE INMUEBLES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de inmuebles no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Artículo 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Inmuebles 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 dentro de la zona de promoción inmediata**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Artículo 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación**.

Artículo 30.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es el recargo del dos por mil (2%) anual, que se cobrará a los inmuebles no edificados, **hasta que se realice la edificación**. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Artículo 507 del COOTAD.

Artículo 31.- 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 CERO PUNTO SETENTA Y CINCO POR MIL (0.75X1000).

ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Artículo 32.- Tributo adicional al impuesto predial Urbano. - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

- a) **Tasa por servicio de mantenimiento catastral.** - El valor de esta tasa anual es de 0.08 por mil del avalúo total de cada unidad predial;
- b) **Tasa de seguridad ciudadana.** - El valor de esta tasa anual es de 0.07 por mil del avalúo total de cada unidad predial.
- c) **Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.** - El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

Artículo 33.- 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 Artículo 505 del COOTAD.

Artículo 34.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las propiedades que correspondan a predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general. Las zonas urbano-marginales que se encontrarán previamente definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante Ordenanza

Artículo 35.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO Y/O DERECHOS Y ACCIONES. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos o disponga de varios copropietarios en derechos y acciones, 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 las acciones y derechos disponibles, así como de la copropiedad, de conformidad con el Artículo 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Artículo 36.- 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 diez por ciento (10%) de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Artículo 512 del COOTAD.

Vencido el año fiscal, se recaudarán los impuestos, recargos e intereses correspondientes por la mora mediante el procedimiento de pago normal o en su defecto vía coactiva.

CAPITULO V

EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 37.- Exoneraciones especiales. - Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

- a. Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;
- b. Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

- c. Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,
- d. Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.
- e. Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 30% al 49%	60	30
Del 50% al 74%	70	35
Del 75% al 84%	80	40
Del 85% al 100%	100%	50

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

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

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación. - Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad. - Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, sicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

DISPOSICION TRANSITORIA

ÚNICA.- La presente ordenanza será aplicable para el ejercicio fiscal correspondiente al año 2026, en lo relativo a la formación de catastros prediales urbanos, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana.

Durante dicho período, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Paltas contrañará y ejecutará el estudio de mercado sobre el suelo urbano, cuyos resultados servirán de base técnica y jurídica para la actualización de los valores catastrales y la aplicación plena de la presente normativa a partir del ejercicio fiscal del año 2027.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- DE LA VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

La Ordenanza por su carácter de tributario, deberá publicarse en el Registro Oficial, página Web del Gobierno Municipal, de conformidad con lo determinado en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

SEGUNDA.- Gozan de exención parcial todos los bienes del Estado, así como bienes de instituciones privadas que realizan obra social y que no persiguen beneficios de lucro, entre otros. Sin embargo, no se exoneran de los tributos adicionales fijados en el Art. 32 de la presente ordenanza, y deberán ser cancelados en su totalidad. Los bienes Estatales del Gobierno Municipal y Parroquiales gozarán de total exención.

TERCERA.- DE LA 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.

Es dada y firmada en la sala de Sesiones del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Paltas, a los 17 días del mes de diciembre del 2025.



Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS



Abg. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana, Mgs.
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO: Que LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027, fue discutida y aprobada por el Concejo

Cantonal de Paltas, en su primer y segundo debate en sesiones extraordinarias de Concejo Municipal de los días lunes, quince (15) y día miércoles, diecisiete (17) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).



Abg. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana, Mgs.
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

Certifico.- Abg. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana, SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN PALTAS, de conformidad con lo previsto en el Art. 322 inciso 4to. del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a Usted señor Alcalde **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027**, para que en el plazo de ocho días lo sancione u observe. Catacocha, 18 de diciembre del 2025.



Abg. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana Mgs.
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno, Alcalde del Cantón Paltas, a los dieciocho (18) días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco (2025), a las nueve horas con cincuenta y cinco minutos.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027**, está de acuerdo con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador.- **SANCIONO.-** **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA**

DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027, para que entre en vigencia y dispongo su promulgación.



Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno
ALCALDE DEL CANTÓN PALTAS

Proveyó y firmó **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2026-2027**, el Ing. Manrique Darwin Díaz Moreno, Alcalde del Cantón Paltas, el día jueves, dieciocho (18) de diciembre del año dos mil veinticinco (2025).



Abg. Lady Patricia Barrionuevo Yaguana, Mgs.
SECRETARIA GENERAL Y DE CONCEJO



Mgs. Jaqueline Vargas Camacho
DIRECTORA (E)

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

www регистрация официальный. gob. ec

ML/FA

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.