



**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS  
PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,  
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS  
URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021  
Nro. 10-2019**

**EL CONCEJO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO:**

**CONSIDERANDO:**

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

**Que**, en este Estado de 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 Constitución de la República 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 de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

**Que**, el Art. 264 numeral 9 ibídem, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para 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 ibídem 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. 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, dispone que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

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

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

**Que**, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

**Que**, el artículo 139 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**, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

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



**Que,** el COOTAD en el Art. 242 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

**Que,** el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al 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.(...) El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado 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. (...) 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,** las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: "Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.";

**Que,** 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 Artículo 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 artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

**Que,** los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las



municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

**Que**, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, 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. 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 Art.481.1 del COOTAD 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**, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, 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; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural;

**Que**, el artículo 19 numeral 3 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. 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 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 artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes



inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. 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. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley;

**Que,** la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley. Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado 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 le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

#### EXPIDE:

### ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021

#### CAPÍTULO I OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

**Art. 1.- OBJETO.-** El objeto de la presente Ordenanza es el de 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 2020 – 2021.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de la zona urbana de la cabecera cantonal y rural del Cantón Pedro Vicente Maldonado, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.-** El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todo el cantón Pedro Vicente Maldonado.



**Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.-** Son bienes del gobierno autónomo descentralizado Municipal de Pedro Vicente Maldonado, aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

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

**Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.-** El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en el GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado, comprende; la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, la administración en el uso de la información de la propiedad inmueble, la actualización del inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la actualización y mantenimiento de todos sus componentes, el control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Art. 6.- DE LA PROPIEDAD.-** Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nula propiedad.

Posee aquél 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.

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

#### LA CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su 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, lo administra el Área de Avalúos y Catastros Municipal encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la





identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (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, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 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, su código de zona será de a partir de 01, 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, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

#### **EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar 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 establecer la existencia del hecho generador.

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

1. Identificación del predio:
2. Tenencia del predio:
3. Descripción física del terreno:
4. Infraestructura y servicios:
5. Uso de suelo del predio:
6. Descripción de las edificaciones.

Estas 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 la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios 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.-** Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad al artículo 495 y siguientes del COOTAD.

**Art. 11.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Pedro Vicente Maldonado.

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

**Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.-** Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el



Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario.

### CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, 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.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, 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 CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se determinará su tributo a partir del hecho generador establecido, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, de la Ley de Defensa Contra Incendios, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**Art. 16.- EMISION DE TITULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o 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 Director Financiero, 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, 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: primero a intereses, luego al tributo; y, por último 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.

**Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.-** 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.-** El Área de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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

#### CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** El objeto del impuesto a la propiedad Urbana, el 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 y la legislación local.

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

**Art. 24.- 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:

1. Identificación predial



2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso y calidad del suelo
6. 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 Art. 501 al 513 del COOTAD;

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

**A) Valor de Terrenos.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones, y valor de reposición previstos en la presente Ordenanza que incluye 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, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio: la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la entidad municipal en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, cuyo resultado permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Información que, cuantificada, permite definir la cobertura y el déficit de la infraestructura y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

### CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PEDRO VICENTE MALDONADO												
SECTOR	ENERGIA ELECTRICA	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	RED VIAL	ACERAS Y BORDILLOS	RED TELEFONICA	RECOLECCION BASURA	ASEO CALLES	ALUMBRADO PUBLICO	TOTAL	S L. SUP.	H L. INF.
01	COBERTURA	100%	100%	100%	100%	99%	100%	100%	67%	99%	96%	3,00
	DEFICIT	0%	0%	0%	0%	1%	0%	0%	33%	1%	4%	2,98
02	COBERTURA	100%	99%	68%	100%	72%	92%	93%	27%	91%	82%	2,98
	DEFICIT	0%	1%	32%	0%	28%	8%	7%	73%	9%	18%	2,90
03	COBERTURA	100%	99%	94%	100%	56%	54%	56%	4%	93%	73%	2,90
	DEFICIT	0%	1%	6%	0%	44%	46%	44%	96%	7%	27%	2,86
04	COBERTURA	100%	100%	3%	100%	51%	19%	39%	0%	89%	56%	2,86
	DEFICIT	0%	0%	97%	0%	49%	81%	61%	100%	11%	44%	2,82
05	COBERTURA	76%	53%	18%	100%	2%	8%	44%	0%	14%	35%	2,82
	DEFICIT	24%	47%	82%	0%	98%	92%	56%	100%	86%	65%	2,76
06	COBERTURA	12%	5%	0%	100%	5%	0%	2%	0%	1%	14%	2,76
	DEFICIT	88%	95%	100%	0%	95%	100%	98%	100%	99%	86%	2,72
07	COBERTURA	0%	0%	0%	96%	9%	0%	1%	0%	0%	12%	2,72
	DEFICIT	100%	100%	100%	4%	91%	100%	99%	100%	88%		1,80
	PROMEDIO COBERTURA	70%	65%	40%	99%	42%	39%	48%	14%	55%	53%	
	PROMEDIO DEFICIT	30%	35%	60%	1%	58%	61%	52%	86%	45%	47%	



Sectores sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determina el precio base por sectores homogéneos. Expresado en los cuadros siguientes:

<b>PEDRO VICENTE MALDONADO:</b>	
Sector Homogéneo 1 con valor base de \$200 dólares el metro cuadrado	
Sector Homogéneo 2 con valor base de \$170 dólares el metro cuadrado	
Sector Homogéneo 3 con valor base de \$130 dólares el metro cuadrado	
Sector Homogéneo 4 con valor base de \$100 dólares el metro cuadrado	
Sector Homogéneo 5 con valor base de \$70 dólares el metro cuadrado	
Sector Homogéneo 6 con valor base de \$50 dólares el metro cuadrado	
Sector Homogéneo 7 con valor base de \$40 dólares el metro cuadrado	
<b>URBANIZACIONES:</b>	
Sector Homogéneo 8 con valor base de \$28 dólares el metro cuadrado	
<b>RECINTO SAN VICENTE DE ANDOAS:</b>	
Sector Homogéneo 1 con valor base de \$36 dólares el metro cuadrado	
Sector Homogéneo 2 con valor base de \$20 dólares el metro cuadrado	
<b>RECINTO LA CELICA:</b>	
Sector Homogéneo 1 con valor base de \$36 dólares el metro cuadrado	
Sector Homogéneo 2 con valor base de \$20 dólares el metro cuadrado	
Sector Homogéneo 3 con valor base de \$10 dólares el metro cuadrado	

Del precio base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos. El valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

**Topográficos;** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado.  
**Geométricos;** Localización, forma, superficie, relación, dimensiones, frente y fondo.  
**Accesibilidad a servicios;** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en los siguientes cuadros:

#### FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCION DEL TERRENO

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERISTICAS DEL SUELO	1 - 0,93
TOPOGRAFIA	1 - 0,93
LOCALIZACION	1 - 0,95
FORMA	1 - 0,94



a. Factor de Características del Suelo:

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERISTICAS DEL SUELO	
Seco	1,0000
Inundable	0,9800
Cenagoso	0,9300
Húmedo	0,9500

b. Factor de Localización:

FACTOR	COEFICIENTE
LOCALIZACION	
Esquinero	1,0000
Intermedio	0,9900
Interior	0,9500
En cabecera	1,0000
En pasaje	0,9700
Manzanero	1,0000

c. Factor de Topografía:

FACTOR	COEFICIENTE
TOPOGRAFIA	
A nivel	1,0000
Bajo nivel	0,9300
Sobre nivel	0,9300
Accidentado	0,9800
Escarpado Hacia Arriba	0,9500
Escarpado Hacia Abajo	0,9500

d. Factor de Forma:

FACTOR	COEFICIENTE
FORMA	
Regular	1,0000
Irregular	0,9700
Muy Irregular	0,9400

e. Factor Superficie:

FACTOR	COEFICIENTE
RANGO SUPERFICIE (M2)	
1 – 250	1,0000
250 – 500	0,9800
500 – 1000	0,9700



1000 – 2500	0,9600
2500 – 5000	0,9000
5000 – 7500	0,7950
7500 – 10000	0,7930
10000 – 15000	0,7900
15000 – 20000	0,7850
20000 – 30000	0,7800
30000 – 50000	0,7700
50000 – 80000	0,7500
80000 - 150000	0,7200
Mayor que 150000	0,6500

### FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

f. Factor de Material de las vías de acceso:

FACTOR	COEFICIENTE
<b>VIAS – Material</b>	
Tierra	0,8800
Lastre	0,9200
Piedra	0,9500
Adoquín	1,0000
Asfalto	1,0000
Hormigón	1,0000
Desbanque	0,8500
Palizada	0,8200

g. Factor de Indicadores de Servicios Básicos: Red Energía Eléctrica, Agua potable y Alcantarillado

FACTOR	COEFICIENTE
<b>Indicadores Servicios Básicos</b>	
3 Indicadores	1,0000
2 Indicadores	0,9600
1 Indicador	0,9200
0 Indicadores	0,8800

h. Factor de Indicadores de Otros Servicios: Aceras y Bordillos, Servicio Telefónico, Recolección de Basura, Aseo de calles y Alumbrado público.

FACTOR	COEFICIENTE
<b>Indicadores Otros</b>	
5 Indicadores	1,0000
4 Indicadores	0,9860



3 Indicadores	0,9720
2 Indicadores	0,9580
1 Indicador	0,9440
0 Indicadores	0,9300

## FÓRMULAS PARA EL CÁLCULO DEL PRECIO DEL VALOR DEL SUELO

### URBANO:

Fórmula para el cálculo del valor individual del predio:

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

Fórmula para el cálculo del factor de afectación:

<b>Fa =</b>	<b>CoGeo X CoT X CoAcc</b>
Fa =	Factor de Afectación
CoGeo =	Coeficientes Geométricos
CoT =	Coeficientes Topográficos
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios

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

<b>CoGeo =</b>	<b>CoFF X CoSup X CoLoc X CoFor</b>
CoGeo =	Coeficientes Geométricos
CoFF =	Coeficiente Frente Fondo
CoSup =	Coeficiente Superficie
CoLoc =	Coeficiente Localización en la Manzana
CoFor =	Coeficiente Forma
<b>CoT =</b>	<b>CoOcu X CoSue X CoTop X CoUsoSue</b>
CoT =	Coeficientes Topográficos
CoOcu =	Coeficiente Ocupación
CoSue =	Coeficiente Suelo
CoTop =	Coeficiente Topografía
CoUsoSue =	Coeficiente Uso del Suelo
<b>CoAcc =</b>	<b>CoVia X CoSB X CoOS</b>
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios
CoVia =	Coeficiente Vía
CoSB =	Coeficiente Servicios Básicos
CoOS =	Coeficiente Otros Servicios

B) Valor de edificaciones.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan



desarrollado con el carácter de permanente, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en la 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 closet. 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.

### CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

CODIGO	DESCRIPCION	OEFCIENT	CODIGO	DESCRIPCION	OEFCIENT	CODIGO	DESCRIPCION	OEFCIENT	CODIGO	DESCRIPCION	OEFCIENT
01	CARACT. GENERAL	0.0000	0208	Cadenas	0.0000	0311	Puertas Exteriores	0.0000	040152	Letrina	0.2071
0101	Estructura	0.0000	020801	No Tiene	0.0000	031101	No Tiene	0.0000	0404	Energía Eléctrica	0.0000
010101	Aporticado	0.0000	020802	Hormigón Armado	2.8040	031106	Hierro	0.5349	040401	No Tiene	0.0000
010102	Soportante	0.0000	020804	Hormigón Simple	1.0784	031110	Madera Fina	0.3106	040444	Vista	0.5157
010103	Mixto	0.0000	020848	Madera	0.6042	031149	Madera Rústica	0.1318	040445	Empotrado	1.7255
0103	Estado de Conserv	0.0000	0209	Vigas	0.0000	031151	Madera Tamborad	0.2212	040446	Mixta	0.9706
010301	Nuevo	0.0000	020901	No Tiene	0.0000	031170	Aluminio Vidrio	0.7765	0405	Especiales	0.0000
010302	Conservación nor	0.0000	020902	Hormigón Armado	2.8040	031174	Enrol-Metálico	0.5349	040501	No Tiene	0.0000
010303	Necesita reparos s	0.0000	020904	Hormigón Simple	1.0784	0312	Puertas Interiores	0.0000	040502	Ascensor	0.0000
010304	Necesita reparos i	0.0000	020906	Hierro	1.2941	031201	No Tiene	0.0000	040511	Aire Acondicionad	0.0000
010305	Para demolición	0.0000	020909	Caña	0.6042	031206	Hierro	0.5349	040512	Ventilación Mecán	0.0000
010501	1 Piso	12.9581	020948	Madera	0.6471	031209	Caña	0.3020	0406	Sis. contra Incen.	0.0000
010502	Más de 1 piso	12.3497	03	ACABADOS	0.0000	031210	Madera Fina	0.3106	040601	No Tiene	0.0000
02	ESTRUCTURA	0.0000	0301	Rev. de Pisos	0.0000	031247	Madera Malla	0.1726	040610	Tiene	1.0000
0201	Columnas	0.0000	030101	No Tiene	0.0000	031249	Madera Rústica	0.1318	05	OTRAS INVERSION	0.0000
020101	No Tiene	0.0000	030119	Mármol	0.4250	031251	Madera Tamborad	0.1553	0501	Sauna / Turco / Hid	0.0000
020102	Hormigón Armado	1.9628	030120	Marmetón	0.1833	031270	Aluminio Vidrio	0.7765	050101	2 Personas	0.0000
020104	Hormigón Simple	1.0784	030153	Cemento	0.0366	031273	Vidrios	0.0000	050102	4 Personas	0.0000
020106	Hierro	1.2941	030154	Baldosa	0.0880	031301	No Tiene	0.0000	050103	6 Personas	0.0000
020109	Caña	0.6042	030169	Cerámica	0.1760	031385	Claro	0.8000	050104	10 Personas	0.0000
020148	Madera	0.5500	030171	Parquet-Vinil	0.0734	031386	Obscuro	1.0000	0502	Ascensor	0.0000
020162	Trabada Soportant	1.2596	030172	1/2 Duela	0.1320	0314	Enlucidos	0.0000	050201	2 Personas	0.0000
0203	Entre Pisos	0.0000	030173	Duela-Tablón	0.1613	031401	No Tiene	0.0000	050202	4 Personas	0.0000
020301	No Tiene	0.0000	0305	Tumbados	0.0000	031408	Madera Común	0.0863	050203	6 Personas	0.0000
020302	Hormigón Armado	2.8040	030501	No Tiene	0.0000	031409	Caña	0.0561	050204	10 Personas	0.0000
020306	Hierro	1.2941	030509	Caña	0.0431	031410	Madera Fina	0.3106	0503	Escalera Eléctrica	0.0000
020348	Madera	0.9275	030517	Arena-Cemento	0.1318	031417	Arena-Cemento	0.0690	050301	30 Peldaños	0.0000
0204	Paredes	0.0000	030549	Madera Rústica	0.1035	031419	Mármol	0.4745	050302	50 Peldaños	0.0000
020401	No Tiene	0.0000	030550	Madera Tratada	0.3106	031431	Champeado	0.2071	0504	Aire Acondicionad	0.0000
020409	Caña	0.0890	030572	1/2 Duela	0.1553	0315	Piezas Sanitarias	0.0000	050401	1-5 Salidas	0.0000
020413	Piedra	0.4780	030575	Fibra Mineral	0.0776	031501	No Tiene	0.0000	050402	6-10 Salidas	0.0000
020414	Adobe	0.1500	030576	Aglomerado-Cartón	0.0600	031587	Económico	1.0353	050403	10 o más Salidas	0.0000
020434	Fibro Cemento	0.1380	0306	Cubierta	0.0000	031588	Medio	2.0706	0505	Sist. De Red / Segu	0.0000
020448	Madera	0.1000	030601	No Tiene	0.0000	031589	De Lujo	3.1059	050501	Max. Seg.	0.0000
020452	Ladrillo/Bloque	0.3451	030602	Hormigón Armado	2.8040	0316	Cocina	0.0000	050502	Min. Seg.	0.0000
020461	Fabricados Hormig	0.1769	030634	Fibro Cemento	0.0949	031601	No Tiene	0.0000	0506	Piscinas	0.0000
0205	Escalera	0.0000	030637	Teja Común	0.2157	031687	Económico	1.0320	050601	Temperada	0.0000
020501	No Tiene	0.0000	030638	Teja Vidriada	0.2588	031688	Medio	2.0640	050602	Fría	0.0000
020502	Hormigón Armado	2.8040	030639	Zinc	0.1000	031689	De Lujo	3.1040	0507	Cerramientos	0.0000
020506	Hierro	0.8196	030643	Paja-Hojas	0.0863	0317	Pintura	0.0000	050701	Bloque	30.0000
020509	Caña	0.6042	030677	Galvalume-Acero	0.1294	031701	No Tiene	0.0000	050702	Adobe/Tapial	15.0000
020548	Madera	0.6471	030678	Metálico Acústico	0.2800	031779	Artisanal	0.0434	050703	Malla	26.0000
0206	Cubierta	0.0000	0308	Ventanas	0.0000	031780	Caucho	0.1440	050704	Piedra	35.0000
020601	No Tiene	0.0000	030801	No Tiene	0.0000	031781	Esmalte	0.1920	050705	Ladrillo	35.0000
020602	Hormigón Armado	2.8040	030806	Hierro	0.6471	031782	Barniz	0.1600	050706	Madera	25.0000
020609	Caña	0.4745	030832	Aluminio	0.6902	031783	Aceite	0.1200	050707	Metal	28.0000
020649	Madera Rústica	0.7765	030848	Madera	0.6042	0318	Fachada	0.0000	0508	Vías y Caminos	0.0000
020650	Madera Tratada	1.0784	0309	Cubre Ventanas	0.0000	031801	No Tiene	0.0000	050801	Piedra	100.0000
020658	Metálica	1.1647	030901	No Tiene	0.0000	031819	Mármol	0.1898	050802	Asfalto	200.0000
0207	Cimientos	0.0000	030906	Hierro	0.5349	031830	Grafiado	0.0539	050803	Adoquin	150.0000
020701	No Tiene	0.0000	030932	Aluminio	0.3089	031884	Vidrio	0.1359	050804	Lastre	80.0000
020703	Hormigón Cidope	0.9059	030948	Madera	0.6042	04	INSTALACIONES	0.0000	050805	Cemento	250.0000
020713	Piedra	1.0353	030974	Enrol-Metálico	0.6471	0401	Sanitarias	0.0000	0509	Instalación Deport	0.0000
020755	Zapatillas	1.9628	0310	Closets	0.0000	040101	No Tiene	0.0000	050901	Asfalto	0.0000
020756	Vigas	2.8040	031001	No Tiene	0.0000	040144	Vista	0.2243	050902	Adoquin	0.0000
020757	Losa	2.8040	031010	Madera Fina	0.3106	040145	Empotrado	0.3882	050903	Ladrillo	0.0000
020759	Pilotes Madera	0.5780	031049	Madera Rústica	0.1318	040146	Mixta	0.3020	050904	Cemento	0.0000
020760	Pilotes Hormigón A	1.0784	031051	Madera Tamborad	0.2212	040147	Fosa Séptica	0.2157	050905	Césped	0.0000



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 asignan 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 dos años, con una variación de hasta el 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 este, en las condiciones de estable (nuevo, conservación normal), a reparar (necesita reparos simples, necesita reparos importantes) y obsoleto (para demolición).

### CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACION

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque/Ladrillo	Bahareque	Adobe/Tapiá	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.8400	0.0000
3-4	0.9800	0.9800	0.9800	0.9600	0.9500	0.9400	0.9400	1.0000	0.7200	0.0000
5-6	0.9700	0.9600	0.9600	0.9200	0.9200	0.8800	0.8800	1.0000	0.7000	0.0000
7-8	0.9600	0.9400	0.9400	0.8800	0.8900	0.8600	0.8600	1.0000	0.6700	0.0000
9-10	0.9500	0.9000	0.9000	0.8700	0.8600	0.8300	0.8300	1.0000	0.6500	0.0000
11-12	0.9400	0.8900	0.8800	0.8500	0.8300	0.7800	0.7800	1.0000	0.6300	0.0000
13-14	0.9300	0.8800	0.8600	0.8200	0.8000	0.7400	0.7400	1.0000	0.6100	0.0000
15-16	0.9200	0.8700	0.8400	0.8000	0.7700	0.6900	0.6900	1.0000	0.5900	0.0000
17-18	0.9100	0.8600	0.8200	0.7800	0.7400	0.6500	0.6500	1.0000	0.5700	0.0000
19-20	0.9000	0.8500	0.8000	0.7500	0.7100	0.6100	0.6100	1.0000	0.5500	0.0000
21-22	0.8900	0.8400	0.7800	0.7300	0.6800	0.5800	0.5800	1.0000	0.5300	0.0000
23-24	0.8800	0.8300	0.7500	0.7000	0.6500	0.5400	0.5400	1.0000	0.8400	0.0000
25-26	0.8700	0.8200	0.7300	0.6800	0.6300	0.5200	0.5200	1.0000	0.5100	0.0000
27-28	0.8600	0.8100	0.7000	0.6500	0.6100	0.4900	0.4900	1.0000	0.5000	0.0000
29-30	0.8500	0.8000	0.6800	0.6300	0.5900	0.4400	0.4400	1.0000	0.4800	0.0000
31-32	0.8400	0.7800	0.6500	0.6000	0.5600	0.3900	0.3900	1.0000	0.4700	0.0000
33-34	0.8300	0.7500	0.6300	0.5900	0.5300	0.3700	0.3700	1.0000	0.4500	0.0000
35-36	0.8200	0.7300	0.6000	0.5700	0.5100	0.3500	0.3500	1.0000	0.4400	0.0000
37-38	0.8100	0.7000	0.5900	0.5600	0.4900	0.3400	0.3400	1.0000	0.4300	0.0000
39-40	0.8000	0.6800	0.5700	0.5400	0.4700	0.3300	0.3300	1.0000	0.4200	0.0000
41-42	0.7800	0.6500	0.5600	0.5300	0.4500	0.3200	0.3200	1.0000	0.4000	0.0000
43-44	0.7500	0.6300	0.5400	0.5100	0.4300	0.3100	0.3100	1.0000	0.3900	0.0000
45-46	0.7300	0.6000	0.5300	0.5000	0.4200	0.3000	0.3000	1.0000	0.8100	0.0000
47-48	0.7000	0.5900	0.5100	0.4800	0.4000	0.2900	0.2900	1.0000	0.3800	0.0000
49-50	0.6800	0.5700	0.5000	0.4700	0.3900	0.2800	0.2800	1.0000	0.3700	0.0000
51-52	0.6500	0.5600	0.4800	0.4500	0.3700	0.2700	0.2700	1.0000	0.3600	0.0000
53-54	0.6300	0.5400	0.4700	0.4300	0.3600	0.2600	0.2600	1.0000	0.3500	0.0000
55-56	0.6000	0.5300	0.4500	0.4200	0.3400	0.2500	0.2500	1.0000	0.3400	0.0000
57-58	0.5900	0.5100	0.4300	0.4100	0.3300	0.2400	0.2400	1.0000	0.3400	0.0000
59-60	0.5700	0.5000	0.4200	0.4000	0.3200	0.2300	0.2300	1.0000	0.3300	0.0000
61-64	0.5600	0.4800	0.4100	0.3900	0.3100	0.2200	0.2200	1.0000	0.3200	0.0000
65-68	0.5400	0.4700	0.4000	0.3300	0.3000	0.2100	0.2100	1.0000	0.7800	0.0000
69-72	0.5300	0.4500	0.3900	0.2900	0.2900	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
73-76	0.5100	0.4300	0.3300	0.2800	0.2800	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
77-80	0.5000	0.4200	0.3200	0.2700	0.2700	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
81-84	0.4800	0.4100	0.2800	0.2600	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
85-88	0.4700	0.4000	0.2600	0.2400	0.2400	0.2000	0.2000	1.0000	0.2900	0.0000
89-1000	0.4500	0.3900	0.2400	0.2200	0.2500	0.2000	0.2000	1.0000	0.7500	0.0000





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.

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

**Art. 26.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, con aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Art. 27.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará el porcentaje de 0.55/1000 (cero punto cincuenta y cinco por mil) calculado sobre la base imponible.

**Art. 28.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2/1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación estará a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

**Art. 29.- LIQUIDACION ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto en el artículo 505 del COOTAD.

**Art. 30.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el artículo 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

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

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

FECHA DE PAGO	DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%



Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 512 del COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

## CAPÍTULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 32. OBJETO DEL IMPUESTO.-** El objeto del impuesto a la propiedad Rural, es el de generar 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 de conformidad con la Ley.

**Art. 33. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural.

**Art. 34.-. SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Art. 35.- 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:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso y calidad del suelo
6. Descripción de las edificaciones

**Art. 36.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.



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

### Valor de terrenos

**a) 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 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 del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de suelos definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

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

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

### SECTORES HOMOGENEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEEO 3.1
2	SECTOR HOMOGENEEO 3.2
3	SECTOR HOMOGENEEO 3.3
4	SECTOR HOMOGENEEO 3.4
5	SECTOR HOMOGENEEO 3.5
6	SECTOR HOMOGENEEO 3.6
7	SECTOR HOMOGENEEO 3.7



SECTOR HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	3,263.84	2,885.92	2,508.0	2,130.08	1,752.16	1,374.25	996.33	618.41
SH 3.2	2,805.75	2,480.88	2,156.0	1,831.12	1,506.25	1,181.37	856.49	531.68
SH 3.3	7,541.44	6,668.22	5,795.0	4,921.78	4,048.56	3,175.35	2,302.13	1,428.90
SH 3.4	15,681.51	6,328.77	5,500.0	4,671.23	3,842.74	3,013.70	2,184.93	1,356.16
SH 3.5	15,6851.51	13,865.75	12,050.00	10,234.25	8,418.49	6,602.74	4,786.99	2,971.23
SH 3.6	256,526.00	226,823.00	197,120.0	167,416.90	137,713.90	108,010.9	78,307.95	48,604.93
SH 3.7	320,657.50	283,528.70	246,400.0	209,271.20	172,142.40	135,013.7	97,884.93	60,756.16

**Art. 37.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 38.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 39.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará el porcentaje de 2.05/1000 (dos punto cero cinco por mil) calculado sobre la base imponible.

**Art. 40.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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.

**Art. 41.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO.-** Conforme a lo establecido en la ordenanza que regula la exoneración en el pago de impuestos, aranceles, tasas, y contribuciones especiales de mejoras, para las personas con discapacidad, adultas mayores y con enfermedades catastróficas o de alta complejidad del cantón Pedro Vicente Maldonado, en lo referente al pago de tributos se considerara lo siguiente:

- a) **Personas con discapacidad.** - las personas con discapacidad y/o personas naturales y jurídicas, que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tienen el derecho a la exención del cincuenta por



ciento (50%) del pago del impuesto predial, de manera proporcional al grado de discapacidad, conforme a la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA LA APLICACIÓN DEL BENEFICIO	FACTOR DE LA LEY ORGANICA DE DISCAPACIDADES	PORCENTAJE DE LA EXONERACION
Del 40% al 49%	60%	50%	30%
Del 50% al 74%	70%		35%
Del 75% al 84%	80%		40%
Del 84% al 100%	100%		50%

Esta exención aplica sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, según lo dispuesto en el art. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades. En el caso de superar este valor, el impuesto predial se pagará únicamente por la diferencia del excedente de acuerdo con la presente ordenanza.

Para obtener tal exención, la persona con discapacidad o quien lo tiene bajo su protección o cuidado, deberá justificar su propiedad sobre el bien inmueble; asimismo, presentará la documentación legal / judicial que justifique ser quien cuide o proteja a la persona con discapacidad y demás requisitos solicitados por la Dirección Financiera.

**b) Personas adultas mayores.** - Conforme lo establecido en el artículo 14 de la Ley de Anciano, en cuanto al pago de impuestos, toda persona mayor de sesenta y cinco años y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso anterior, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Para obtener tal rebaja deberá presentar una declaración juramentada ante Notario Público y demás requisitos solicitados por la Dirección Financiera.

**c) Personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad:** tienen exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial, esta exención se aplica sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. En el caso de superar este valor, el impuesto predial se pagará únicamente por la diferencia o excedente. Para ser beneficiario de esta exención, deberá presentar un certificado emitido por una entidad de salud pública y demás requisitos solicitados por la Dirección Financiera.

**d) Deducciones por desastres naturales:** se aplicará de conformidad con el artículo 521 literal b, numeral 2 del COOTAD. Para este efecto se presentará solicitud y demás requisitos exigidos por la Dirección Financiera.

**Art. 42.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas.



deducciones y exenciones previstas en los artículos 520 y 521 del COOTAD.

**Art. 43.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en el mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente de acuerdo al artículo 518 del COOTAD.

**Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

**Art. 45.-** Se fijará en cada título del impuesto predial urbano y rural, el valor de (2 USD) Dos Dólares de los Estados Unidos de Norteamérica, correspondiente a servicios administrativos.

**DEROGATORIA.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

**DISPOSICIÓN FINAL. -** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Gaceta Municipal del dominio Web de la Municipalidad, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones de la Municipalidad, a los veintitrés días del mes de diciembre del dos mil diecinueve.

Ing. Walter Fabrisio Ambuludi Bustamante  
**ALCALDE DEL CANTÓN**



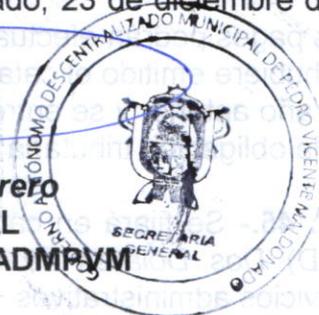
Ab. Jaime Paul Polo Guerrero  
**SECRETARIO GENERAL**





**RAZÓN:** Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, en mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021**, en dos sesiones extraordinarias de fechas 16 y 23 de diciembre de 2019, en primer y segundo debate, respectivamente, siendo aprobado su texto en esta última fecha; el cual de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización es remitida en tres ejemplares al Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde de este cantón, para la sanción u observación correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 23 de diciembre de 2019.- **LO CERTIFICO.**

*Ab. Jaime Paul Polo Guerrero*  
**SECRETARIO GENERAL  
CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMPVM**



**ING. WALTER FABRISIO AMBULUDÍ BUSTAMANTE, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.**- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO** expresamente el texto de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020-2021** y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 23 de diciembre de 2019.

*Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante*  
**ALCALDE DEL CANTÓN**



Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso su promulgación y publicación en el Registro Oficial, y, en la Gaceta Municipal del dominio Web de la institución.- Pedro Vicente Maldonado, 23 de diciembre de 2019.- **LO CERTIFICO.**

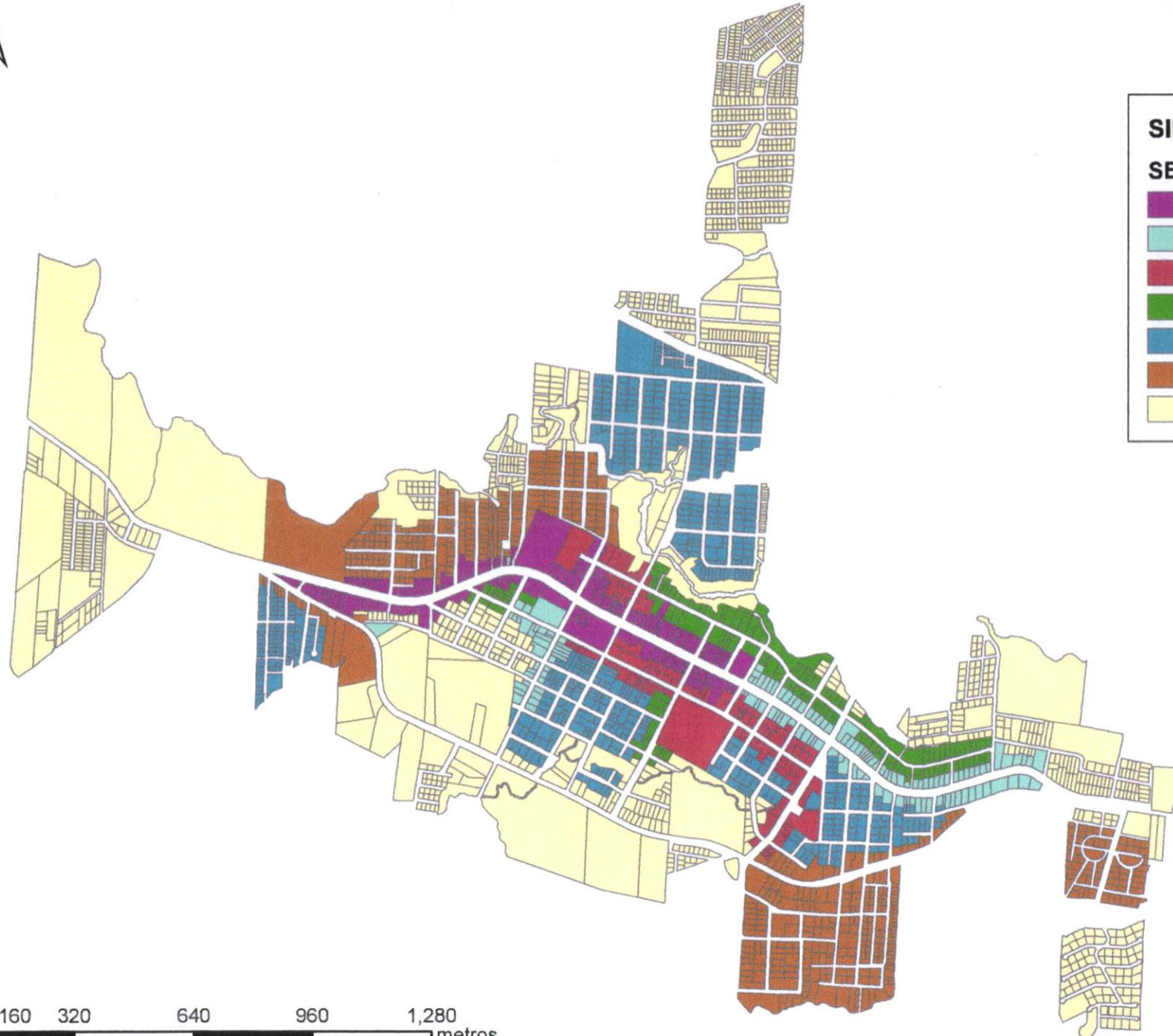
*Ab. Jaime Paul Polo Guerrero*  
**SECRETARIO GENERAL  
CONCEJO MUNICIPAL DEL GADMPVM**



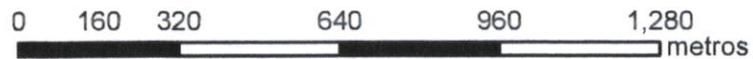
# ANEXO

MAPAS DE SECTORES  
HOMOGENEOS

# SECTORES HOMOGÉNEOS PEDRO V. MALDONADO

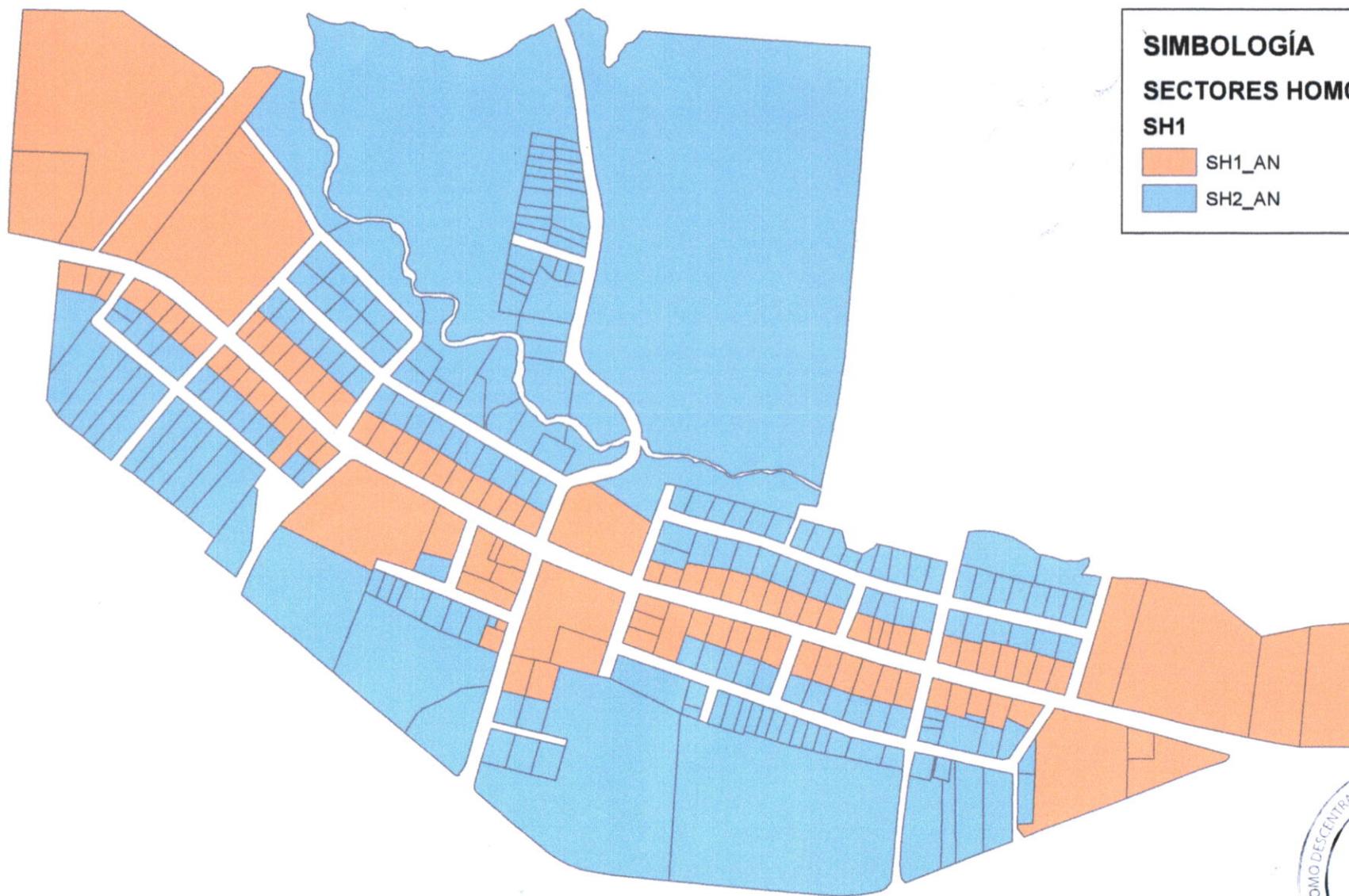


SIMBOLOGÍA	
SECTORES HOMOGÉNEOS	
	SH1_PVM
	SH2_PVM
	SH3_PVM
	SH4_PVM
	SH5_PVM
	SH6_PVM
	SH7_PVM





# MAPA DE SECTORES HOMOGÉNEOS SAN VICENTE DE ANDOAS



## SIMBOLOGÍA

### SECTORES HOMOGÉNEOS

#### SH1

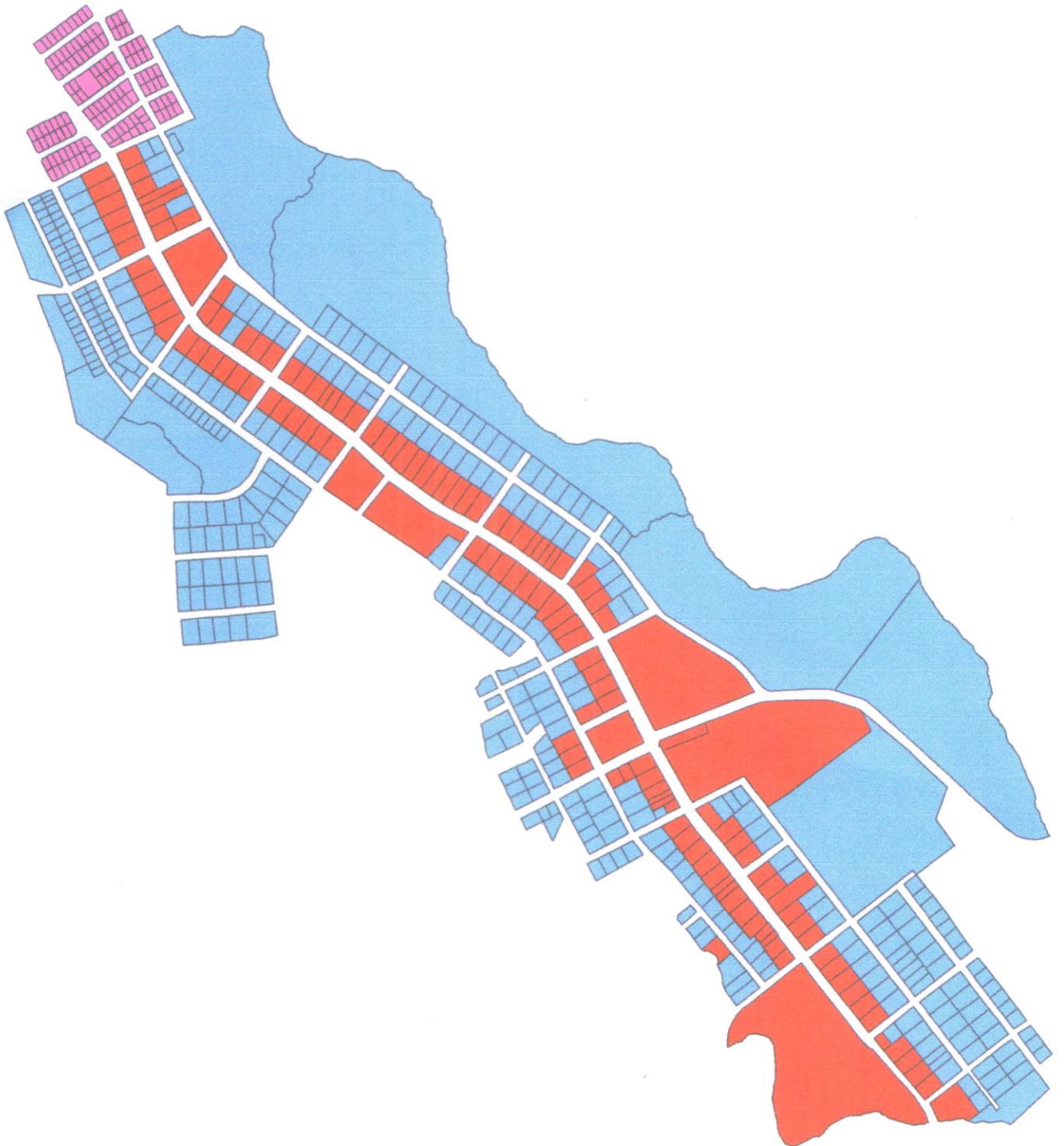
 SH1\_AN

 SH2\_AN

0 62.5 125 250 375 500 metros



# SECTORES HOMOGÉNEOS LA CELICA



0 65 130 260 390 520 metros

## SIMBOLOGÍA

### SECTORES HOMOGÉNEOS

-  SH1\_CEL
-  SH2\_CEL
-  SH3\_CEL

