



**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTÓN PUERTO QUITO.
NRO. 05-2023**

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUERTO QUITO:

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS:

La Constitución de la República del Ecuador otorga las competencias al GAD Municipal, estableciéndose los lineamientos y alcance de las funciones de la máxima autoridad y del Concejo Municipal. Así mismo establece que es competencia exclusiva del GAD, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos, en concordancia con el artículo 270 de la misma Carta Magna que sostiene que la entidad municipal generará sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado.

De manera específica el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización en sus artículos 55 literal i) y 139, preceptúa que el GAD Municipal tendrá competencia en elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de aquí se deriva la facultad normativa del Concejo Municipal, para expedir mediante ordenanza la aplicación de tributos de conformidad con el artículo 57 del cuerpo legal ibidem.

En esta misma línea, el COOTAD sostiene la obligación del GAD Municipal para actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana. Concomitante tenemos el artículo 494 del COOTAD que versa sobre la actualización permanente de los catastros de predios urbanos y rurales; inmuebles que constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado. Este valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del costo del suelo, las construcciones que se hayan edificado en caso de haberlas y el de la reposición; lo cual constituirá y servirá de base para la determinación de impuestos.

CONSIDERANDO:

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 ibidem establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

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

Que, el Art. 375 de la Carta Magna 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, de conformidad con el Art. 426 ibidem: *“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. 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: *“1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

Que, el Art. 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. De igual forma, la norma prevé la atribución para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Art. 139 ibidem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información, deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, el Art. 147 del COOTAD, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *“el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad”;*



Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas, ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;

Que, el COOTAD señala: “*Art. 494.- Actualización del catastro.- 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 Código ibidem establece: “*Art. 495.- Avalúo de los predios.- 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.*

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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;

b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y,

c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

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

Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece: “*Art. 496.- Actualización del avalúo y de los catastros.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.*

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades.



Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”;

Que, el COOTAD prescribe: “*Art. 497.- Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.*”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece: “*Art. 501.- Sujeto del impuesto.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.*

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad.

Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: “*Art. 502.- Normativa para la determinación del valor de los predios.- 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 este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, 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.*”;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone: “*Art. 522.- Notificación de nuevos avalúos.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La dirección financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.*

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos.



El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código.”;

Que, el COOTAD determina: *“Art. 561.- Plusvalía por obras de infraestructura.-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, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone: *“Art. 90.- Rectoría. La facultad 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.*

Las políticas de hábitat comprenden lo relativo a los lineamientos nacionales para el desarrollo urbano que incluye el uso y la gestión del suelo.

Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales. que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.”;

Que, en el Art. 100 de la ley ibidem 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, multifinlatario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial”;*

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *“el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información”;*

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena, inciso segundo de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sostiene que: *“Una vez cumplido con el*



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

Que, el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

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

Que, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el Art. 68 del Código Tributario faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los Arts. 87 y 88 de la indicada norma tributaria facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

En ejercicio de las atribuciones que confiere el COOTAD, en sus Arts. 56 y 57, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, expide la siguiente:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 -2025 EN EL CANTÓN PUERTO QUITO

**CAPITULO I
DEFINICIONES**

Art. 1.- DE LOS BIENES. - Son bienes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito 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. 2.- 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. 3.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema Catastro Predial Urbano comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y



mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Art. 4.- DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda 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. 5.- JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

PROVINCIA	CANTÓN	PARROQUIA	ZONA	SECTOR	MANZANA	LOTE	PROPIEDAD HORIZONTAL		
							BLOQUE	NIVEL	UNIDAD

La localización del predio en el territorio está relacionado con el Clasificador Geográfico Estadístico 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, dos para la identificación PARROQUIAL, dos para identificación de ZONA, dos para SECTOR, tres para MANZANA, tres para LOTE; para la identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL son tres para, BLOQUE, tres para PISO y tres para UNIDAD.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN

Se toma la referencia del Art. 501 del COOTAD; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones; para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal de PUERTO QUITO y la parte urbana de San Antonio de la Abundancia, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos.

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, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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



- 01.- Identificación del predio
- 02.- Localización
- 03.- Datos del Propietario, Posesionario o Poseedor del predio
- 04.- Tenencia
- 05.- Descripción del predio
- 06.- Componente económico
- 07.- Uso Específico del lote
- 08.- Servicios
- 09.- Uso del predio
- 10.- Características de las construcciones
- 11.- Otro tipo de construcciones
- 12.- Observaciones
- 13.- Integrantes de la actualización
- 14.- Vivienda Censal

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 6.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre los gobiernos autónomos descentralizados municipales y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registros Públicos.

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito administra el catastro de bienes inmuebles en el área urbana, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal 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. 7.- 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, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.



Art. 8.- NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Art. 9.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito.

Art. 10.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, 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 yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón.

Art. 11.- HECHO GENERADOR. - El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial.
- 02.-) Tenencia.
- 03.-) Descripción del terreno.
- 04.-) Infraestructura y servicios.
- 05.-) Uso y calidad del suelo.
- 06.-) Descripción de las edificaciones.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Código Orgánico Administrativo, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 13.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el/la directora/a Financiero/a quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, presupuestaria y 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 para todo el período del bienio.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y



estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 14.- 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 determina su tributo a partir del hecho generador establecido en el 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 (0.15x1000), tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

El tributo será emitido y recaudado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Puerto Quito, mediante la generación de dos títulos de crédito diferenciados, el uno del impuesto predial y el otro del 0.15 x 1000 para el Cuerpo de Bomberos. La tesorería municipal está obligada a cobrar estos impuestos en un sólo acto.

Art. 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base del catastro urbano 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 el 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. 16.- 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. 17.- 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 que no haya prescrito.

Art. 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en la norma vigente tributaria y penal.

Art. 19.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar al GAD Municipal del Cantón Puerto Quito por concepto alguno.



Art. 20.- 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. 21.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 22.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD:

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

Art. 23.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

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 el COOTAD, con este propósito, el Concejo Municipal aprueba mediante la presente ordenanza, 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 permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipalidad en el espacio urbano.

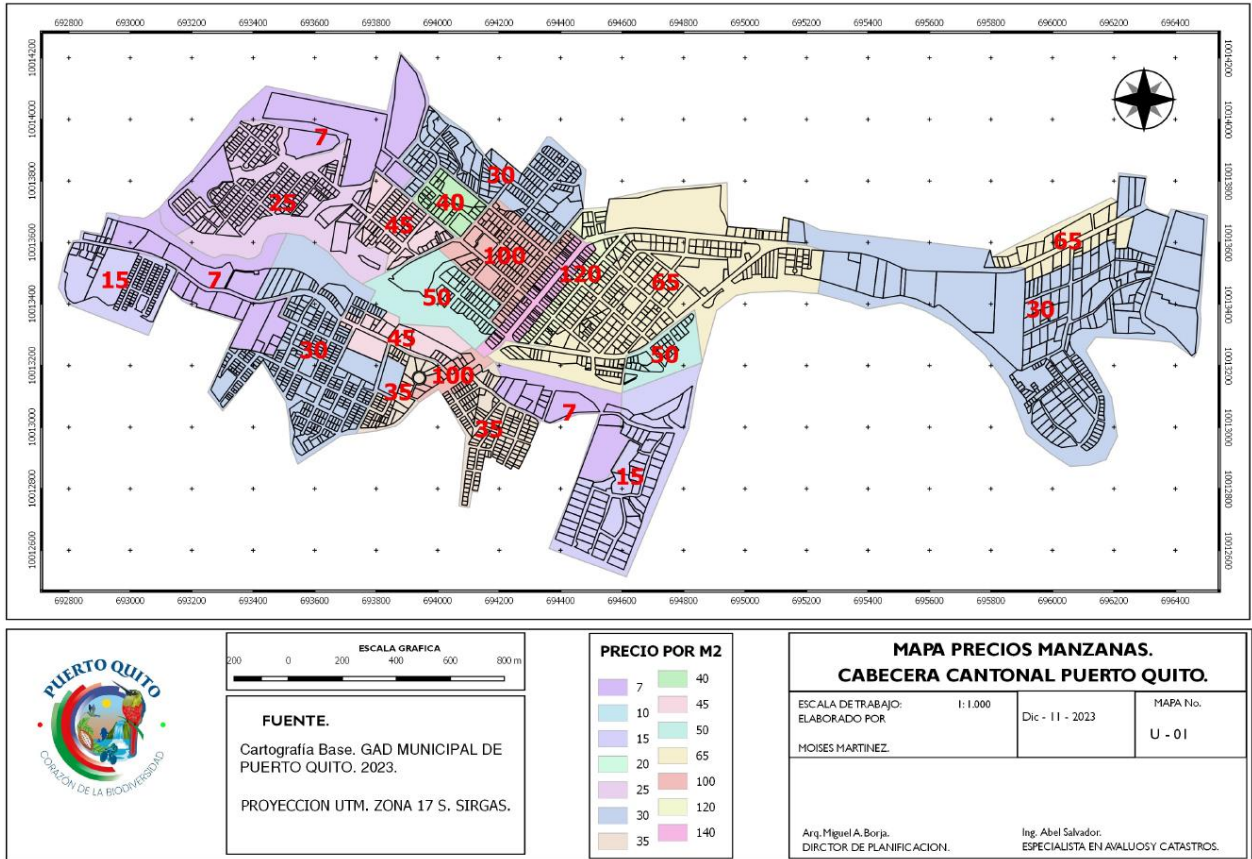
Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana de los espacios urbanos, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Los sectores homogéneos 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 determine el valor base por sectores homogéneos.

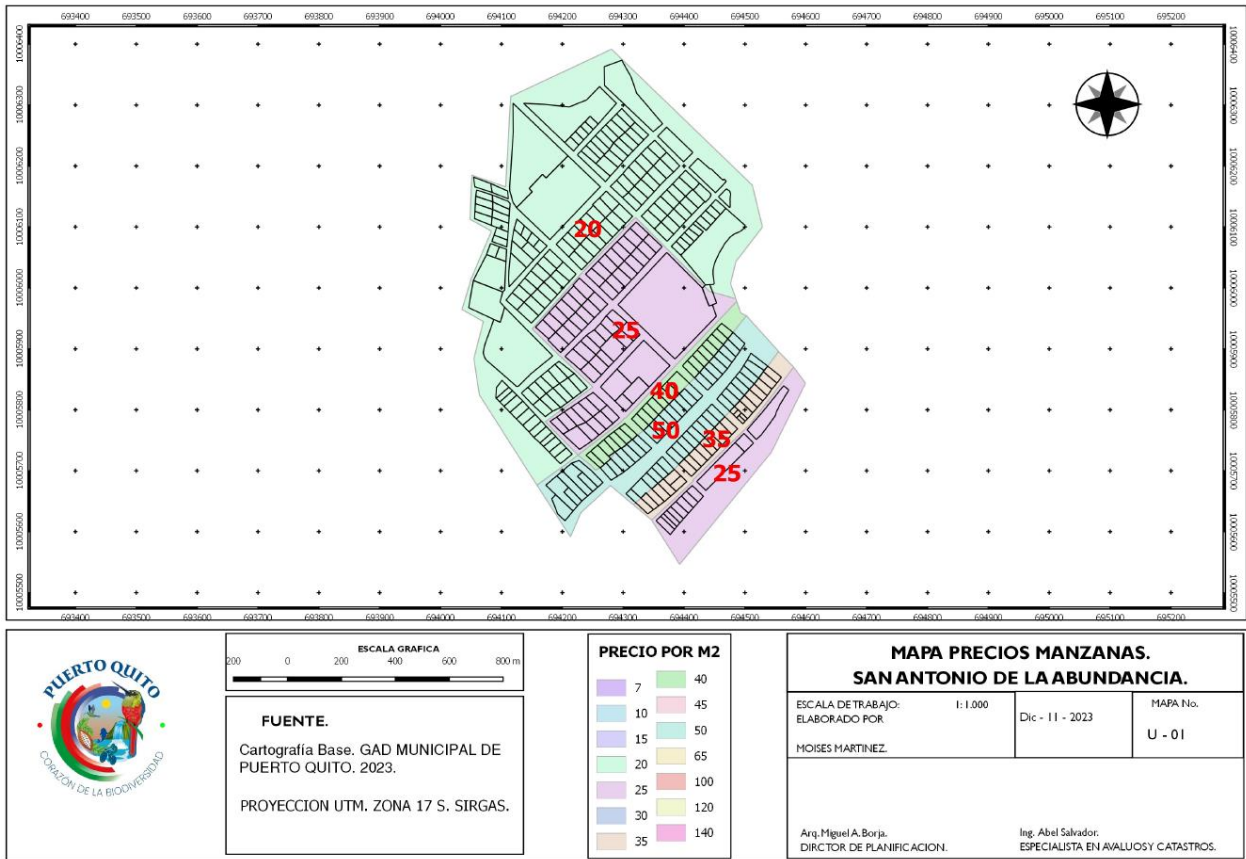


Se presentan a continuación los mapas de valores: (ANEXOS)



El valor base que consta en el plano del valor de la tierra (documento que se anexa a esta ordenanza).

Ver Anexo 1 (Mapa de valor de suelo urbano)



FACTORES DE MODIFICACIÓN DEL VALOR POR INDICADORES

Se establecerán los valores individuales de los terrenos, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos y complementarios

1. Geométricos

1.1. Factor Frente (Ff)

Para determinar la influencia del frente, se consideran los siguientes casos:

1.1.1. Lotes con un Frente

Factor Frente
$Ff = \left(\frac{Fa}{Ft}\right)^{0,25}$

Ff = Factor frente

Fa = Frente del lote a evaluar Ft = Frente del lote tipo

0,25= Exponente que es equivalente a sacar la raíz cuarta

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del frente se sitúe entre la mitad del frente tipo y el doble del frente tipo: **0.5 Ft < Fa < 2 Ft.**

La variación del frente entre estos dos valores determina que el valor mínimo, de Fa/2 o



mitad del frente tipo, será 0,84 y el valor máximo, de 2 Ft o el doble del Frente del lote tipo, será 1,19.

Lotes Tipo (modal): son modelos de lotes con dimensiones ideales, con los cuales se relacionan o comparan las medidas reales de los lotes a avaluar, con la finalidad de determinar condiciones que aprecian o deprecian el avalúo individual.

1.1.2. Lotes con dos o más Frentes

Cuando un lote posee más de un frente, se sumarán los diferentes valores que puedan concurrir a la esquina y se divide para dos.

Frente Relativo	
F relativo =	$\frac{f_1 + f_2 + f_3 \dots \dots f_n}{2}$

Ff = Factor frente

f1 = Frente 1, 2,.....n del lote

El valor obtenido se utiliza en la expresión matemática que se aplica para predios de un solo frente, bajo las mismas consideraciones técnicas.

1.1. Factor Fondo o Profundidad (Fp)

La afectación por las características propias del terreno con respecto a su fondo, se calculará de la siguiente forma:

- Cálculo del fondo relativo

Fondo Relativo
$Fr = \frac{S}{f}$

Donde:

Fr = Fondo relativo

S = Área del predio a evaluar obtenida de la base de datos gráfica
f = frente del predio a evaluar el factor fondo, a partir de la siguiente expresión:

Factor Fondo
$Fp = \left(\frac{Ft}{Fa}\right)^{0,5}$



Donde: F_p = Factor fondo
 F_t = Fondo del lote tipo
 F_a = Fondo del lote a avaluar
 0,50= Exponente que equivalente a sacar la raíz cuadrada

La condición para utilizar la expresión anterior es que, la dimensión del fondo se sitúe entre la mitad y el doble del fondo tipo: $0.5 F_t < F_a < 2 F_t$.

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1,20 y el mínimo de 0,80

1.1. Factor Tamaño (F_t)

Para determinar el coeficiente que ajustara el avalúo individual del lote, en base a su tamaño, se aplicara los siguientes índices:

Tamaño Mayor	Factor
1– 2 veces	1.00
3– 4 veces	0.90
5 – 9 veces	0.85
10 veces o más	0.80

Tamaño Menor	Factor
0,09 veces o menos	1.20
0,10 – 0,25 veces	1.15
0,26– 0,5 veces	1.10
0,5 - 1 veces	1.00

El factor de tamaño se calculará en función del área del Lote Tipo y deberá cumplir con la siguiente expresión:

$$0,8 < F_t < 1,2$$

Donde F_t = Factor tamaño

1. Topografía

El factor de modificación por la topografía del terreno se ha considerado como un valor único de 1, considerando que la ocupación del suelo urbano en el área consolidada y de expansión se localiza en territorios relativamente planos.

1. Servicios Básicos e Infraestructura

El factor se obtendrá en base a las consideraciones que constan en la siguiente tabla:

Servicio	Agua	Alcantarillado	Energía Eléctrica	Telefonía	Recolección de Basura	Cobertura	Factor de Corrección
Disponibilidad	X	X	X	X	X	100%	1
	X	X	X	X		90%	0,95
	X	x	X			80%	0,90
	X	x				70%	0,85
	x					60%	0,80



Sin servicios	60%	0,80
---------------	-----	------

Factor de Corrección del suelo (urbano) (Fc)

Será el producto de los factores establecidos para corregir el valor base de cada lote de terreno de acuerdo con las características físicas particulares que presenta cada lote.

La ecuación matemática para este factor total será:

$F_c = F_f \times F_p \times F_{ta} \times F_t \times F_{sb}$ Donde:

Fc = Factor de corrección del valor del suelo (urbano)

Ff = Factor frente

Fp = Factor fondo o profundidad Fta = Factor tamaño o superficie Ft = Factor topografía

Fsb = Factor servicios básicos

El factor de corrección total no podrá ser menor a 0,80 ni mayor a 1,20 del valor base.

DETERMINACIÓN DEL VALOR DE TERRENO DE UN LOTE URBANO.-

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (Vt) se considerarán (Vb) el valor M² de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fc) Factor total de corrección, y (A) Superficie del lote así:

$$V_t = V_b \times A \times F_c.$$

Vt = Valor del terreno;

Vb = Valor unitario base por metro cuadrado de terreno que consta en el plano de valor de la tierra; A = Área del lote;

Fc = Factor total de corrección, resultante del producto entre todos los factores considerados en el cálculo (frente, fondo, tamaño, topografía, servicios básicos).

b) Valoración de Edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes portantes En acabados; exteriores, paredes, cubiertas, puertas, marcos de ventanas, vidrios En instalaciones; sanitarias, eléctricas, mecánicas, sistema y redes de seguridad. Factores de corrección por uso de la construcción, Otras inversiones como adicionales constructivos, por ejemplo: ascensor, escalera eléctrica, piscinas, cerramientos, entre otros.

l. Construcciones Cubiertas. - Son aquellas que proporcionan protección contra todos los agentes externos está formada por materiales de resistencia a las variaciones térmicas y agentes de la atmósfera. Se determina por su tipo de construcción o sistema estructural: hormigón armado, metálico, muro portante (adobe/tapiál), madera, entre otros.



El puntaje alcanzado define la categoría (A, B, C, D, E, F) que se indexa con su correspondiente en la Tabla B

5. El costo por m² de construcción se determina en función del sistema estructural número de pisos y categoría de acabados y la definición de la propiedad siendo está identificada como Unipropiedad o Propiedad Horizontal.

Los valores inmersos en la Tabla B son exclusivamente para uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como: comercial, salud, industrial, entre otros.

TABLA B VALORES UNITARIOS DEL m ² DE CONSTRUCCIÓN POR TIPOLOGÍAS/CATEGORÍAS																		
Costo Materiales MARZO-ABRIL 2019																		
SISTEMAS ESTRUCTURALES	1-3 PISOS								4-5 PISOS									
	A		B		C		D		E		B		C		D		E	
	UNI/PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI/PH	UNI	PH	UNI	PH	UNI	PH	
HORMIGÓN ARMADO	182.00	263.00	292.00	403.00	540.00	581.00	699.00	763.00	265.00	422.00	446.00	577.00	621.00	739.00	808.00			
METÁLICO	174.00	249.00	369.00	390.00	578.00	622.00	733.00	801.00	251.00	409.00	432.00	618.00	664.00	797.00	871.00			
MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)	171.00	179.00	279.00	295.00	589.00	634.00	757.00	827.00	180.00	309.00	327.00	630.00	677.00	801.00	875.00			
MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)	145.00	176.00	249.00	264.00	495.00	532.00	655.00	715.00	177.00	276.00	292.00	529.00	569.00	693.00	756.00			
MADERA	149.00	209.00	303.00	321.00	503.00	541.00	673.00	735.00										
PIEDRA		191.00	261.00	277.00	484.00	520.00												
CAÑA GUADÚA	137.00	165.00	206.00	218.00														
CERCHA PORTICADA			118.00	125.00	166.00	178.00	282.00	308.00										

Para el caso de las propiedades horizontales el valor será tomado de la Tabla B, costo por m² de construcción propuesta, para PH.

6. Para corregir el valor de la construcción cubierta se tomarán los siguientes criterios:

a. Factor uso constructivo. - Se tomará para la valoración el uso que predomine en la unidad constructiva. (Ver numeral 7)

b. Factor depreciación. - Se considera al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación. (Ver numeral 8)

c. Factor según la etapa de construcción.- Para la valoración se tomará en cuenta la etapa de la construcción: cimentación, estructura, obra gris y terminada. (Ver numeral 9)

7. Factor de corrección por Uso de la Unidad Constructiva

De acuerdo con el uso predominante de cada unidad constructiva, se aplicarán los siguientes factores (Tabla C Usos Constructivos Cubiertos)

TABLA C USOS CONSTRUCTIVOS		
	Invernadero	0.55
	Establo/Sala de Ordeño	0.65



AGRICOLA Y AGROPECUARIO	Plantel Avícola	0.55
	Poqueriza/Granja Porcicola	0.65
HABITACIONAL	Balcón	0.83
	Bodega	0.83
	Baño	1
	Casa	1
	Casa Barrial/Casa Comunal	1
	Cuarto de Basura	0.83
	Cuarto de Máquinas	1.61
	Departamento	1
	Garita/Guardianía	0.83
	Lavadero Secadero Cubierto	0.6
	Parqueadero Cubierto	0.83
	Sala de Uso Múltiple	1.41
	SERVICIO PÚBLICO Y DE GESTIÓN	Banco/Financiera
Batería Sanitaria		1.34
Centro de Asistencia Social		1.81
Oficina/Edificio de Oficinas/Mezzanine		1.81
Planta de Bombas de Agua		1.34
Planta de Tratamiento de Agua		1.34
Terminal Terrestre		1.81
EDUCACIÓN	Auditorio	1.75
	Aula	1.58
	Centro Cultural	1.28
SEGURIDAD	Estación de Bomberos	1.95
	Reclusorio	1.65
	Retén Policial/UPC	1.41
SALUD	Clínica	2.04
	Dispensario Médico/Centro de Salud	2.37
	Hospital	2.46
RELIGIOSO	Convento	1.35
	Iglesia	1.67
	Sala de Culto/Capilla	1.15
SERVICIOS FUNERARIOS	Campo Santo	1.3
	Cementerio	1.43
	Funeraria/ Sala de Velaciones	1.18
INDUSTRIAL	Galpón Comercial/Bodega Comercial/Bodega Industrial (otras estructuras)	0.84
	Nave Industrial Bajo Impacto	0.84



DEPORTIVO	Escenario Deportivo Cubierto/ Club Social	1.67
	Piscina Cubierta	1.67
RECREATIVO	Sala de Cine/ Teatro	1.61
	Sauna/Turco/ Hidromasaje/Jacuzzi	0.91
HOSPEDAJE	Hostal/Pensión	1
	Hostería	1.65
	Hotel	1.65
	Motel	1.33
COMERCIO	Almacén/Comercio Menor/Local	1
	Centro Comercial (Popular, Económico y Normal)	1.51
	Gasolinera	1.51
	Lavadora de Autos	0.95
	Mercado	1.26
	Restaurante	1.35

Si existiera uso diferente y de no existir la posibilidad de homologación con los usos existentes se realizará los estudios pertinentes para el uso nuevo relevado.

8. **Depreciación.** - La depreciación se calcula de la siguiente manera:

$$Ld = Ln (Rs + (1 - Rs) (1 - De))$$

Donde:

Ld = Valor de la construcción depreciada o usada.

Ln = Valor nuevo o costo de reposición (Tabla B).

Rs = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil, Tabla E)

1 = Constante

De = Factor (determinado en la Tabla E) de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción

Para la aplicación de la presente fórmula, los valores de los elementos De y Rs se obtendrán de acuerdo a las siguientes consideraciones técnicas:

a. **Determinación del Factor De.** - Relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación, mediante la siguiente fórmula:

De = % de la edad combinada con el estado de conservación

$$De = \frac{EsCS}{Vdu} \times 100 \quad \text{---}$$

Donde:

De = % de la Edad



EsCs = Edad de la Construcción
Vdu = Vida útil

El porcentaje resultante estará determinado por la calificación del estado de conservación de la construcción, detallada en la Tabla D.

TABLA D				
TABLA DE COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO				
RANGO DE %DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO			
	1	2	3	4
% EDAD (x)	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
x=0	0.00	2.50	18.10	51.60
0<x≤2	1.02	3.51	18.94	53.09
2<x≤4	2.08	4.55	19.80	53.59
4<x≤6	3.10	5.62	20.70	54.11
6<x≤8	4.32	6.73	21.64	54.65
8<x≤10	5.50	7.88	22.60	55.21
10<x≤12	6.72	9.07	23.61	55.78
12<x≤14	7.99	10.30	24.53	56.38
14<x≤16	9.29	11.57	25.70	57.00
16<x≤18	10.62	12.87	26.80	57.63
18<x≤20	12.00	14.22	27.93	58.29
20<x≤22	13.42	15.60	21.09	58.96
22<x≤24	14.92	17.03	30.28	59.85
24<x≤26	16.33	18.49	31.51	60.36
26<x≤28	17.92	19.99	32.78	61.09
28<x≤30	19.50	21.53	34.07	61.84
30<x≤32	21.12	23.11	35.40	62.61
32<x≤34	22.78	24.73	36.76	63.40
34<x≤36	24.48	26.38	38.15	64.20
36<x≤38	26.22	28.08	39.57	65.03
38<x≤40	28.00	29.81	41.03	65.87
40<x≤42	29.87	31.59	42.52	66.73
42<x≤44	31.68	33.40	44.05	67.61
44<x≤46	33.58	35.25	45.60	68.51
46<x≤48	35.52	37.14	47.19	69.43
48<x≤50	37.50	39.07	48.81	70.37
50<x≤52	39.52	41.04	50.46	71.33
52<x≤54	41.58	43.05	52.15	72.31



54<x≤56	43.68	45.10	53.87	73.30
56<x≤58	45.82	47.19	55.62	74.32
58<x≤60	48.00	49.32	57.41	75.35
60<x≤62	50.22	51.47	59.23	76.40
62<x≤64	52.48	53.68	61.08	77.48
64<x≤66	54.78	55.93	62.96	78.57
66<x≤68	57.12	58.20	64.88	79.63
68<x≤70	59.50	60.52	66.83	80.80
70<x≤72	62.92	62.88	68.81	81.95
72<x≤74	64.38	65.28	70.83	83.12
74<x≤76	66.88	67.71	72.87	84.30
76<x≤78	69.42	70.19	74.95	85.50
78<x≤80	72.00	72.71	77.07	86.73
80<x≤82	74.62	75.26	79.21	87.97
82<x≤84	77.48	77.85	81.39	89.23
84<x≤86	79.98	80.48	83.60	90.51
86<x≤88	82.72	83.16	85.85	91.81
x>88	85.50	85.87	88.12	93.13

Fuente: Fitto-Corvini

Por ningún motivo el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

b. **Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones.** - De acuerdo con el tipo de construcción y estructura serán los que figuran en la Tabla E:

TABLA F TABLA DE COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO		
DESCRIPCIÓN	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo
BUENO	2	Usado
REGULAR	3	Requiere reparaciones mínimas
MALO	4	Requiere reparaciones integrales

Fuente: Tabla de HEIDECKE



TABLA E
VIDA ÚTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES

SISTEMAS ESTRUCTURALES	TIPO DE CONSTRUCCIÓN	VIDA ÚTIL	% RESIDUAL
Hormigón Armado	Edificios	65	10
Hormigón Armado	Casas	55	8
Metálico	Edificios	70	10
Metálico	Casas	55	9
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Edificios	45	6
Muro Portante (Ladrillo-Bloque)	Casas	40	5
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Casas	30	2
Muro Portante (Adobe/Tapial)	Edificios	35	3
Madera	Casas	30	3
Piedra	Casas	30	2
Caña Guadúa	Casas	10	1
Cercha Porticada	Casas	20	6

Para la aplicación de los años de Vida útil y % de Valor Residual, será considerado como edificio a partir del cuarto piso.

c. **Estado de Conservación:** Se aplicarán los siguientes coeficientes que constan en la Tabla F:

9. **Factor por etapa de Construcción**

Las etapas de construcción a considerarse son: obras preliminares y/o cimentación, estructura, obra gris y terminada.

Una vez identificada la categoría se podrá corregir el valor por etapa de construcción con el factor que se aplicará según la Tabla H:



TABLA H						
Factor de Categoría de Acabados de la Construcción en relación a su etapa de construcción						
		A POPULAR	B ECONÓMICA	C NORMAL	D DE PRIMERA	E DE LUJO
CÓDIGO	ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	FACTORES				
HORMIGÓN ARMADO						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN	0.0980	0.1073	0.0661	0.0251	0.0225
2.0	ESTRUCTURA	0.5575	0.5317	0.3116	0.2927	0.3136
3.0	OBRA GRIS	0.8297	0.6022	0.6174	0.3696	0.4311
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
METÁLICO						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN	0.1024	0.0184	0.0683	0.0235	0.0215
2.0	ESTRUCTURA	0.5712	0.5046	0.4970	0.3436	0.3451
3.0	OBRA GRIS	0.8556	0.5792	0.6051	0.4152	0.4571
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
MURO PORTANTE (LADRILLO-BLOQUE)						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN	0.1229	0.0205	0.0891	0.0230	0.0208
2.0	ESTRUCTURA	0.6736	0.5129	0.4303	0.3559	0.3570
3.0	OBRA GRIS	0.8203	0.6167	0.5706	0.4262	0.4654
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
MURO PORTANTE (ADOBE/TAPIAL)						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN	0.1359	0.0209	0.0999	0.0274	0.0240
2.0	ESTRUCTURA	0.6140	0.4762	0.3612	0.2984	0.2607
3.0	OBRA GRIS	0.7875	0.6898	0.5185	0.3820	0.3862
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
MADERA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN	0.1014	0.0202	0.0831	0.0270	0.0234
2.0	ESTRUCTURA	0.4818	0.4910	0.4754	0.3365	0.3106
3.0	OBRA GRIS	0.7943	0.6706	0.6046	0.4188	0.4326
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000
PIEDRA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN		0.0193	0.0952	0.0280	
2.0	ESTRUCTURA		0.4896	0.4690	0.4069	
3.0	OBRA GRIS		0.6862	0.6204	0.4925	
4.0	TERMINADA (ACABADOS)		1.0000	1.0000	1.0000	
CAÑA GUADÚA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN	0.1121	0.0221	0.1225		
2.0	ESTRUCTURA	0.4593	0.4181	0.3973		
3.0	OBRA GRIS	0.7997	0.6309	0.5856		
4.0	TERMINADA (ACABADOS)	1.0000	1.0000	1.0000		
CERCHA PORTICADA						
1.0	OBRAS PRELIMINARES Y/O CIMENTACIÓN			0.0640	0.0213	0.0194
2.0	ESTRUCTURA			0.4544	0.3321	0.3336
3.0	OBRA GRIS			0.6044	0.4551	0.4873
4.0	TERMINADA (ACABADOS)			1.0000	1.0000	1.0000

II

CONSTRUCCIONES ABIERTAS VALORES UNITARIOS DEL M² DE CONSTRUCCIÓN Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR

- 1. Áreas Abiertas.** - Para este tipo de construcciones no se aplicarán ni el factor uso ni el de etapa de construcción, sino únicamente el estado de conservación. se considerarán los valores unitarios que constan en la Tabla I, Usos Constructivos Abiertos y Especiales:



TABLA I USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS Y ESPECIALES			
Nro.	USO CONSTRUCTIVO ABIERTOS ESPECIALES	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR USD (COSTOS DIRECTOS)
1	Piscina	m ²	\$ 370.00
2	Cisterna	m ²	\$ 246.00
3	Cancha de arcilla	m ²	\$ 30.00
4	Cancha de césped sintético	m ²	\$ 34.00
5	Cancha de encementada	m ²	\$ 53.00
6	Cancha de engramada	m ²	\$ 24.00
7	Escenario deportivo abierto	m ²	\$ 676.00
8	Terraza con acabado	m ²	\$ 153.00
9	Parqueadero con acabado	m ²	\$ 52.00
10	Parqueadero descubierto sobre estructura de hormigón armado	m ²	\$ 226.00
11	Fuente de agua - Espejo de agua	m ²	\$ 165.00
12	Mirador	m ²	\$ 156.00
13	Jardín-Patio de tierra	m ²	\$ 11.00
14	Jardín-Patio de césped	m ²	\$ 16.00
15	Jardín-Patio de adoquín	m ²	\$ 27.00
16	Jardín-Patio de pavimento	m ²	\$ 37.00
17	Jardín-Patio de hormigón armado	m ²	\$ 91.00
18	Lavandería - Secadero	m ²	\$ 88.00
19	Circulación vehicular cubierta	m ²	\$ 436.00
20	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m ²	\$ 309.00

2. Para la corrección del valor de las construcciones abiertas se aplicará únicamente el factor de “Estado de Conservación” descrito en la Tabla J, Estado de Conservación Usos Constructivos Abiertos Adicionales Constructivos y Áreas Comunes:

TABLA J ESTADO DE CONSERVACIÓN USOS CONSTRUCTIVOS ABIERTOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y ÁREAS COMUNALES	
ESTADO	FACTOR
MUY BUENO	1.00
BUENO	0.85
REGULAR	0.70
MALO	0.50
EN DETERIORO	0.30

El estado de conservación para aquellos bienes que se encuentran en proceso de actualización catastral de relevamiento se considerará el estado de conservación como BUENO.

III ADICIONALES CONSTRUCTIVOS VALORES UNITARIOS Y FACTORES DE CORRECCIÓN DEL VALOR



1. Para los adicionales constructivos adicionales al predio o solar, se aplicarán los valores unitarios detallados en la Tabla K, Adicionales Abiertos:

2. Para la corrección del valor de los adicionales al predio se aplicarán los factores de Estado

TABLA K ADICIONALES CONSTRUCTIVOS			
Nro.	ADICIONALES ABIERTOS	UNIDAD DE MEDIDA	
1	Área verde comunal	m ²	\$ 15.00
2	Ascensor de 2 a 3 paradas (3 pisos) capacidad 6 personas	u	\$ 39,200.00
3	Canchas de césped sin drenaje	m ²	\$ 3.00
4	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón sin acabados	m ²	\$ 45.00
5	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados	m ²	\$ 85.00
6	Cerramiento de hierro	m ²	\$ 74.00
7	Cerramiento bloque/ladrillo/estructura hormigón con acabados especiales	m ²	\$ 124.00
8	Cerramiento de piedra	m ²	\$ 43.00
9	Cerramiento de adobe /tapial	m ²	\$ 39.00
10	Cerramiento de malla sobre mampostería	m ²	\$ 51.00
11	Circulación peatonal de adoquín/asfalto/piedra	m ²	\$ 26.00
12	Circulación peatonal de cerámica/gress	m ²	\$ 61.00
13	Circulación peatonal de hormigón	m ²	\$ 33.00
14	Circulación vehicular adoquín	m ²	\$ 33.00
15	Circulación vehicular asfalto	m ²	\$ 24.00
16	Circulación vehicular lastrada	m ²	\$ 13.00
17	Cisterna de hormigón armado	m ²	\$ 229.00
18	Talud	m ³	\$ 7.00
19	Grada de estructura de hierro	m ²	\$ 120.00
20	Grada de ladrillo	m ²	\$ 125.00
21	Graderío	m ²	\$ 86.00
22	Muro de gaviones	m ³	\$ 83.00
23	Muro de hormigón	m ³	\$ 380.00
24	Muro de hormigón ciclópeo	m ³	\$ 162.00
25	Muro inclinado de piedra	m ³	\$ 90.00
26	Pavimento resistente	m ²	\$ 46.00
27	Pavimento simple	m ²	\$ 31.00
28	Portón de acceso a conjuntos	m ²	\$ 238.00
29	Pozo y tubería de alcantarillado	ml	\$ 156.00
30	Rejilla de perfil de hierro	ml	\$ 31.00

de Conservación establecidos en la Tabla J, descrita anteriormente.

IV DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

1. **Avalúo de las Construcciones Cubiertas.** - Para la valoración de las construcciones cubiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$V_{ccb} = S_c \times A_u \times P_{cc}$$

Donde:

V_{ccb} = Avalúo de la construcción cubierta



- Sc** = Área de la construcción en m²
Au = Valor unitario en USD/m² de construcción (Tabla No. B)
Pcc = Factor de corrección de la construcción cubierta (Factor uso y depreciación)

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla B de la presente Ordenanza.

1. Avalúo de las Construcciones Abiertas. - Para la valoración de las construcciones abiertas de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Vcab} = \mathbf{Sa \times AuH \times Pca}$$

Donde:

- Vcab** = Avalúo de la construcción abierta
Sa = Área de la construcción en m²
AuH = Valor unitario en USD/m² de construcción, Tabla I
Pca = Factor de corrección de abiertas/adicionales/comunales, Tabla J

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo con los valores establecidos en la Tabla I de la presente Ordenanza.

2. Determinación del Avalúo de los Adicionales Constructivos. - Para la valoración de adicionales constructivos de los predios urbanos y rurales se aplicará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Vadi} = \mathbf{VaI \times N \times Pcad}$$

Donde:

- Vadi** = Avalúo del adicional constructivo
VaI = Valor del adicional constructivo, Tabla K
N = Cantidad del adicional según su unidad de medida
Pcad = Factor de corrección de abiertas/adicionales-especiales y áreas comunales,

El valor unitario del m² de construcción se considerará de acuerdo a los valores establecidos en la Tabla K de la presente Ordenanza.

V

AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

1. Para determinar el avalúo de los predios urbanos se tomará en cuenta:

- a. El valor del lote o solar
- b. El valor de la construcción o construcciones, y
- c. El valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$\mathbf{Vt = As + Ac + Aadi}$$

Donde:

- Vt** = Avalúo del predio urbano



As	=	Valor del terreno
Ac	=	Valor de la construcción (cubierta-abierta)
Aadi	=	Valor de los adicionales constructivos al predio

VI VALORACIÓN EN PROPIEDAD HORIZONTAL

En las propiedades horizontales urbanas, las construcciones serán valoradas en función del área de propiedad privada de cada propietario, al que se añadirán los valores de áreas comunales y las mejoras adicionales, en función de las alcúotas declaradas.

Áreas abiertas y cubiertas comunales

Para las áreas abiertas y cubiertas comunales, se aplicarán directamente los valores según la Tabla L y se corregirán únicamente según el factor del estado de conservación detallado en la Tabla I

TABLA L ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES			
Nro.	ÁREAS ABIERTAS-CUBIERTAS COMUNALES	UNIDAD DE MEDIDA	
1	Área verde/recreativa comunal descubierta	m ²	\$ 15.00
2	Jardines / retiros exteriores / patios	m ²	\$ 12.00
3	Circulación peatonal descubierta de adoquín/asfalto/piedra	m ²	\$ 26.00
4	Circulación peatonal descubierta de cerámica/gress	m ²	\$ 61.00
5	Circulación peatonal descubierta de hormigón	m ²	\$ 33.00
6	Circulación vehicular descubierta adoquín	m ²	\$ 33.00
7	Circulación vehicular descubierta asfalto	m ²	\$ 24.00
8	Circulación vehicular descubierta lastrada	m ²	\$ 13.00
9	Circulación vehicular cubierta	m ²	\$ 555.00
10	Circulación peatonal cubierta, halls, corredores, gradas, ductos	m ²	\$ 325.00
11	Terraza exterior de cerámica / gress / encementado	m ²	\$ 180.00

Avalúo de Propiedades Horizontales. - Para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sea horizontal o en vertical es:

$$V_{phv} = Ag + Aace + Aad$$

Donde:

V_{phv}	=	Avalúo del predio en propiedad horizontal
Ag	=	Valor del terreno (privado + terreno comunal)
Aace	=	Valor de la construcción (abierta-especial, cubierta y comunales de propiedades horizontales)
Aad	=	Valor de los adicionales constructivos

VII AVALÚO PARA PREDIOS ESPECIALES, EXPROPIACIONES, ADJUDICACIONES



Y ASENTAMIENTOS DE HECHO

En casos especiales, expropiaciones, adjudicaciones y asentamientos de hecho, que efectúe el GAD MUNICIPAL y cuyas construcciones urbanas o rurales que por sus condiciones geográficas y físicas, necesitan ser analizados puntualmente o que requieran ser corregidos su valor, ya sea por: topografía, fajas de protección, servicios e infraestructura, condición histórica y patrimonial, afectaciones, rellenos de quebradas, condiciones de usos, predios con plantaciones, predios con bosques y otros relacionados; se realizarán estudios adicionales de valoración individual que incluyan todas las variables pertinentes.

Para el avalúo de los adicionales en áreas rurales se debe tomar en cuenta: cultivos, bosques, plantaciones, pastos, entre otros y se realizarán en base a los costos de producción e implantación, rentabilidad, factores climáticos y los ciclos de los seres vivos.

Art. 24.- 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 y otras leyes.

Art. 25.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a. El 1% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b. El 2% adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con este Código.

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en el literal a).

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se deberá transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad mediante ordenanza.

Art. 26.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 27.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa 1.0 por mil (uno punto cero por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 28.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS. - El recargo del dos por mil (2%) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial.



Art. 29.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el 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 COOTAD y con 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			PORCENTAJE DE DESCUENTO	
Del	1 al	15	de enero	10%
Del	16 al	31	de enero	9%
Del	1 al	15	de febrero	8%
Del	16 al	28	de febrero	7%
Del	1 al	15	de marzo	6%
Del	16 al	31	de marzo	5%
Del	1 al	15	de abril	4%
Del	16 al	30	de abril	3%
Del	1 al	15	de mayo	3%
Del	16 al	31	de mayo	2%
Del	1 al	15	de junio	2%
Del	16 al	30	de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio al 31 de diciembre del año fiscal soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 de julio al 31 de diciembre	10%

Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

DISPOSICIÓN 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 Registro Oficial, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal del dominio Web de la municipalidad.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, a los siete días del mes de diciembre de 2023.

Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Ab. Priscila Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL



RAZÓN: Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez, en mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal del cantón Puerto Quito, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**, en dos sesiones, Extraordinaria de 04 de diciembre de 2023 y Ordinaria de 07 de diciembre de 2023, en primer y segundo debate en su orden, siendo aprobado su texto en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, es remitida en tres ejemplares al Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines, Alcalde de este Cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Puerto Quito, 7 de diciembre de 2023.- LO CERTIFICO.

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL

SR. VICTOR ANTONIO MIELES PALADINES, ALCALDE DEL CANTÓN PUERTO QUITO.- Al tenor de lo dispuesto en el cuarto inciso del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO**, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS EN EL CANTÓN PUERTO QUITO**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Puerto Quito, 08 de diciembre de 2023.

Sr. Víctor Antonio Mieles Paladines
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Sr. Victor Antonio Mieles Paladines, Alcalde del cantón Puerto Quito; quien dispuso su ejecución y publicación en el Gaceta Municipal del dominio Web de la institución y en el Registro Oficial. - Puerto Quito, 08 de diciembre de 2023.- LO CERTIFICO.

Ab. Priscila Mariuxi Ordóñez Ramírez
SECRETARIA GENERAL.