

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE SANTA ROSA, PROVINCIA DE EL ORO, REPÚBLICA DEL  
ECUADOR.**

**CONSIDERANDO:**

- Que,** el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE) determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”;
- Que,** en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;
- Que,** el Art. 84 establece que “la Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;
- Que,** el Art. 238 establece que “- Los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la sección del territorio nacional. Constituye gobiernos autónomos descentralizados las juntas parroquiales rurales, los concejos municipales, los concejos metropolitanos, los concejos provinciales y los consejos regionales.
- Que,** el Art. 240 establece que “Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos descentralizado ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales.
- Que,** el numeral 9 del Art. 264 establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

- Que,** el Art. 270 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 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. 425 determina, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;
- Que,** el Art. 426 determina “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 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. 1 establece- “La ley es una declaración de la voluntad soberana que, manifestada en la forma prescrita por la Constitución, manda prohíbe o permite”.
- Que,** el Art. 13 establece “La ley obliga a todos los habitantes de la República, ¡con inclusión de los extranjeros; y su ignorancia no excusa a persona alguna”.
- Que,** el Art 583 establece “-Los bienes consisten en cosas corporales o incorpales.

Corporales son las que tienen un ser real y pueden ser percibidas por los sentidos, como una casa, un libro.

Incorporales las que consisten en meros derechos, como los créditos, y las servidumbres activas”.

**Que,** el Art. 584 establece “-Las cosas corporales se dividen en muebles o inmuebles”.

**Que,** el Art. 586 establece “Inmuebles, fincas o bienes raíces son las cosas que no pueden transportarse de un lugar a otro, como las tierras y minas, y las que adhieren permanentemente a ellas, como los edificios y los árboles.  
Las casas y heredades se llaman predios o fundos.

**Que,** el Art. 599 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 define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

**Que,** el Art. 6 letra **a)** Derogar, reformar o suspender la ejecución de estatutos de autonomía; normas regionales; ordenanzas provinciales, distritales y municipales; reglamentos, acuerdos o resoluciones parroquiales rurales; expedidas por sus autoridades en el marco de la Constitución y leyes de la República;  
**f)** Impedir de cualquier manera que un gobierno autónomo descentralizado recaude directamente sus propios recursos, conforme la ley; salvo disposición expresa en contrario.  
**j)** Interferir o perturbar el ejercicio de las competencias previstas en la Constitución este Código y las leyes que les correspondan como consecuencia del proceso de descentralización;

**Que,** el Art. 55 establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

**Que,** el Art. 57 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; 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 Art. 139 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 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 dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, siendo para el efecto el Código Orgánico de Planificación de las Finanzas Públicas (COPLAFIP), ingresos que se constituyen como tales como propios tras la gestión municipal;
- Que,** el Art. 242 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que, por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.
- Que,** de conformidad con la indicada norma, los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;

- Que,** según el Art. 494 determina las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar los bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;
- Que,** el Art. 495 establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;
- Que,** el Art. 561 señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas”;
- Que,** el Art. 5 determina “Principios tributarios-El régimen tributario se regirá por los principios de legalidad, generalidad, igualdad, proporcionalidad e irretroactividad”.
- Que,** el Art. 68 faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;
- Que,** los Arts. 87 y 88 facultan a los gobiernos municipales a adoptar, por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;
- Que,** en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;
- Que,** según el Art. 113 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 Por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas. En ambos casos su titularidad no debe estar en disputa. Los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados. El Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal establecerá mediante ordenanza el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización.

Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;

**Que,** el Art. 3 establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

**Que,** el Art. 19 numeral 3, señala que el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;

**Que,** en el Art. 90 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,** el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario

y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial;

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

**Que,** la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;

**Que,** conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

En ejercicio que le confiere el art. 57 literal b) y 58 literal b) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD).

#### **Expide:**

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 DEL CANTON SANTA ROSA PROVINCIA DE EL ORO, REPUBLICA DEL ECUADOR.**

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

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

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.** - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza es en toda la jurisdicción del cantón Santa Rosa, considerando todas las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva Ley de creación del Cantón Santa Rosa.

**Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.

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

**Art. 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Art. 6. DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley

y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

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

#### **7.1.- LA 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, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada de administrar el catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por la entidad encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador del Instituto de Estadísticas y Censos (INEC), compuesto por seis (6) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para la identificación Provincial, dos (2) para la identificación Cantonal, y dos (2) para la identificación Parroquial Urbano y Rural.

La parroquia urbana que configura por sí la cabecera cantonal, tiene un código establecido con el número cincuenta (50). Si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación catastral de las parroquias va desde cero uno (01) a cuarenta y nueve (49), y la codificación de las parroquias rurales va desde cincuenta y uno (51) a noventa y nueve (99).

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a Zona Urbana, será a partir

de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de Zona rural a partir de cincuenta y uno (51).

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, y su código de zona será de a partir de cero uno (01); mientras que, si en el territorio de cada parroquia existe definida el área urbana y el área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano tendrá como código de zona a partir del cero uno (01). En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de Zona para el inventario catastral será a partir del cincuenta y uno (51).

El código territorial local está compuesto por catorce (14) dígitos numéricos para el Urbano y once (11) dígitos numéricos para lo Rural, de los cuales dos (2) son para identificación de la Parroquia, dos (2) son para la identificación de la Zona, dos (2) para identificación del Sector, dos (2) para identificación de Manzana (en lo urbano) y dos (2) para identificación del polígono (en lo rural), dos (2) para identificación del Predio en lo urbano, tres (3) para identificación del Predio en lo Rural, y cuatro (4) para identificación de la Propiedad Horizontal en lo urbano.

## **7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el llenado del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta para establecer la existencia del hecho generador.

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

- 01.- *Identificación del predio:***
- 02.- *Tenencia del predio:***
- 03.- *Descripción física del terreno:***
- 04.- *Infraestructura y servicios:***
- 05.- *Uso de suelo del predio:***
- 06.- *Descripción de las edificaciones:***

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

**Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización

Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

## **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 evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

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

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

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

**Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

### **CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Art. 14.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 503, 509, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor de la Remuneración Básica Unificada del trabajador (RBU). Para ello, ha de revisarse el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio; se ingresará como parámetro ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

**Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.** - Para la determinación de la contribución predial adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero

punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en unos cero puntos quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

**Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo - excepto el señalado en el numeral 6 de la indicada norma-, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 18.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- I. A Intereses;
- II. Al Tributo; y,
- III. A Multas y Costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

**Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del

impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

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

#### **CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

**Art. 22.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad Urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

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

**Art. 24.- HECHO GENERADOR.** - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

**Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;

4. Contribución adicional al cuerpo de bomberos.

**Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -**

- 1) **Valor del predio.** - Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:
  - a. Valor del suelo;
  - b. Valor de las edificaciones; y,
  - c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad territorial urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

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

Además, presenta el análisis de:

- a. Características del uso y ocupación del suelo;
- b. Morfología; y,
- c. Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

Con ellos, se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, información que, cuantificada, define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón. <sup>1</sup>

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON SANTA ROSA  
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS**

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest.Complem		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZ
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red vial	Red Teléf.	Acerca y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas		
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	<b>100.00</b>	18.00
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	<b>0.00</b>	
SH 2	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	97.48	98.34	100.00	100.00	<b>99.48</b>	12.00
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	2.52	1.66	0.00	3.52	<b>0.52</b>	
SH 3	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	98.63	96.48	97.34	98.34	96.48	<b>98.13</b>	10.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	1.37	3.52	2.66	1.66	3.52	<b>1.870</b>	
SH 4	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	<b>95.25</b>	20.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	<b>4.75</b>	
SH 5	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	<b>95.25</b>	12.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	<b>4.75</b>	
SH 6	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	<b>95.25</b>	10.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	<b>4.75</b>	
SH 7	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	<b>95.25</b>	14.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	<b>4.75</b>	
SH 8	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	<b>95.25</b>	25.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	<b>4.75</b>	
SH 9	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	96.48	90.34	96.34	96.48	<b>95.25</b>	12.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	<b>4.75</b>	
SH 10	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	51.94	60.34	59.50	96.48	<b>81.33</b>	13.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	48.06	39.66	40.50	3.52	<b>18.67</b>	
SH 11	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	90.34	35.80	96.48	<b>86.43</b>	15.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	64.20	3.52	<b>13.57</b>	
SH 12	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	90.34	34.34	95.48	<b>86.13</b>	38.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	65.66	4.52	<b>23.87</b>	
SH 13	COBERTURA	99.12	100.00	97.62	83.63	86.48	89.34	26.34	96.48	<b>84.88</b>	17.00
	DEFICIT	0.88	0.00	2.38	16.37	13.52	10.66	73.66	3.52	<b>15.12</b>	
SH 14	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	90.34	96.34	96.48	<b>76.89</b>	24.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	<b>23.11</b>	
SH 15	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	90.34	96.34	96.48	<b>76.89</b>	12.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	<b>23.11</b>	
SH16	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	90.34	96.34	96.48	<b>76.89</b>	45.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	3.52	9.66	3.66	3.52	<b>23.11</b>	
SH17	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	70.34	56.34	96.48	<b>76.89</b>	38.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	13.52	29.66	43.66	3.52	<b>23.11</b>	
SH 18	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	70.34	56.34	96.48	<b>76.89</b>	63.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	13.52	29.66	43.66	3.52	<b>23.11</b>	
SH 19	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	70.34	56.34	96.48	<b>76.89</b>	17.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	13.52	29.66	43.66	3.52	<b>23.11</b>	
SH 20	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	70.34	56.34	96.48	<b>76.89</b>	19.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	13.52	29.66	43.66	3.52	<b>23.11</b>	
SH 21	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	70.34	56.34	96.48	<b>76.89</b>	42.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	13.52	29.66	43.66	3.52	<b>23.11</b>	
SH 22	COBERTURA	99.12	100.00	98.62	84.63	86.48	70.34	56.34	96.48	<b>76.89</b>	24.00
	DEFICIT	0.88	0.00	1.38	15.37	13.52	29.66	43.66	3.52	<b>23.11</b>	
SH 23	COBERTURA	37.27	100.00	66.20	23.63	7.17	8.50	11.00	51.17	<b>33.88</b>	53.00
	DEFICIT	62.73	0.00	33.80	76.37	92.83	91.50	89.00	48.83	<b>66.22</b>	
SH 24	COBERTURA	67.27	100.00	66.20	23.63	7.17	8.50	11.00	11.17	<b>32.77</b>	287.00
	DEFICIT	32.73	0.00	33.80	76.37	92.83	91.50	89.00	88.83	<b>67.23</b>	
SH 25	COBERTURA	49.00	49.00	48.00	30.43	7.17	8.50	11.00	11.17	<b>23.81</b>	256.00
	DEFICIT	51.00	51.00	52.00	69.57	92.83	91.50	89.00	88.83	<b>76.19</b>	
SH 26	COBERTURA	49.00	49.00	48.00	30.43	7.17	8.50	11.00	11.17	<b>23.81</b>	44.00
	DEFICIT	51.00	51.00	52.00	69.57	92.83	91.50	89.00	91.54	<b>76.19</b>	
SH 27	COBERTURA	13.10	23.08	22.32	22.14	6.07	13.44	8.26	8.46	<b>12.99</b>	148.00
	DEFICIT	86.90	76.96	77.68	77.86	93.93	86.56	91.74	91.54	<b>87.01</b>	
SH 28	COBERTURA	13.10	23.08	22.32	22.14	60.7	13.44	8.26	8.46	<b>12.99</b>	165.00
	DEFICIT	86.90	76.92	77.68	77.86	93.93	86.56	91.74	91.54	<b>87.01</b>	

SH 29	<b>COBERTURA</b>	13.10	23.08	22.32	22.14	6.07	13.44	8.26	8.56	<b>12.99</b>	132.00
	<b>DEFICIT</b>	86.90	76.92	77.68	77.86	93.93	86.56	91.74	91.54	87.01	
SH 30	<b>COBERTURA</b>	59.12	100.00	98.62	84.63	16.48	13.44	8.26	8.46	<b>13.22</b>	29.00
	<b>DEFICIT</b>	0.88	0.00	1.38	15.37	83.52	86.56	91.74	91.54	56.78	
SH 31	<b>COBERTURA</b>	13.10	23.08	22.32	22.14	6.07	13.44	8.26	8.46	<b>12.99</b>	24.00
	<b>DEFICIT</b>	86.90	76.92	77.68	77.86	93.93	86.56	91.74	91.54	87.01	
CIUDAD	<b>COBERTURA</b>	<b>80.47</b>	<b>86.78</b>	<b>83.42</b>	<b>69.13</b>	<b>66.52</b>	<b>59.00</b>	<b>54.35</b>	<b>72.57</b>	<b>66.65</b>	
	<b>DEFICIT</b>	<b>19.53</b>	<b>1</b>	<b>13.22</b>	<b>16.58</b>	<b>30.87</b>	<b>33.48</b>	<b>41.00</b>	<b>45.65</b>	<b>27.43</b>	<b>33.35</b>

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:

**VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO CATASTRO AÑOS 2026 -2027**  
**AREA URBANA DEL CANTON SANTA ROSA**

ITEM	SECTORES HOMOGENEOS	LIMITE INFERIOR	VALOR X M2	LIMITE SUPERIOR
1	S.H. 1	594.58	600	607.58
2	S.H. 2	542.62	550	556.17
3	S.H. 3	497.31	500	506.32
4	S.H. 4	447.28	450	453.17
5	S.H. 5	394.75	400	403.91
6	S.H. 6	347.28	350	353.17
7	S.H. 7	293.15	300	303.56
8	S.H. 8	229.78	250	265.71
9	S.H. 9	278.25	200	210.65
10	S.H. 10	144.25	150	165.65
11	S.H. 11	138.25	140	147.24
12	S.H. 12	127.36	130	137.24
13	S.H. 13	117.36	120	125.78
14	S.H. 14	110.36	115	127.56
15	S.H. 15	97.39	110	122.78
16	S.H. 16	87.74	100	102.36
17	S.H. 17	84.45	90	93.15
18	S.H. 18	77.25	80	82.15
19	S.H. 19	65.38	70	76.51
20	S.H. 20	59.38	65	69.17
21	S.H. 21	55.38	60	65.17
22	S.H. 22	48.38	55	59.38
23	S.H. 23	44.58	50	53.17
24	S.H. 24	31.58	40	43.09
25	S.H. 25	28.88	35	37.16
26	S.H. 26	27.65	30	35.16
27	S.H. 27	22.68	25	28.19
28	S.H. 28	18.90	20	26.06
29	S.H. 29	14.45	15	20.58
30	S.H. 30	7.68	10	12.58
31	S.H. 31	4.78	5	6.06

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana. El valor individual por m<sup>2</sup>, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

- a) **Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- b) **Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- c) **Accesibilidad a servicios:** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, bordillos, red telefónica, recolección de basura y aseo de calles.

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES (ÁREA URBANA)

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRÁFICOS	
2.1.- CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA AGUA POTABLE ALCANTARILLADO ENERGIA ELECTRICA	1.0 a .88
3.2.- VÍAS ADOQUIN HORMIGON ASFALTO PIEDRA LASTRE TIERRA	1.0 a .88
3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS ACERAS BORDILLOS TELÉFONO RECOLECCIÓN DE BASURA ASEO DE CALLES	1.0 a .93

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

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

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

Donde cada valor resulta:

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

Desglosándose como:

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

## 2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de reposición de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente.

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran los siguientes indicadores:

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;
- b. En su estructura: columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta;
- c. En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- d. En instalaciones: sanitarias, baños y eléctricas; y,
- e. Otras inversiones (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos instalaciones deportivas.

## FACTORES DE REPOSICION- RUBROS DE EDIFICACION DEL PREDIO

Rubro Edificación	valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
<b>Estructura</b>							
<b>Columnas Y Pilastras</b>							
No Tiene	0,0000	<b>Pisos</b>		No Tiene	0,0000	<b>Sanitarios</b>	
Hormigón Armado	2,6100	Madera Común	0,2150	Madera Común	0,4420	No Tiene	0,0000
Pilotes	1,4130	Caña	0,0755	Caña	0,1610	Pozo Ciego	0,1090
Hierro	1,4120	Madera Fina	1,4230	Madera Fina	2,5010	Servidas	0,1530
Madera Común	0,7020	Arena-Cemento	0,2100	Arena-Cemento	0,2850	Lluvias	0,1530
Caña	0,4970	Tierra	0,0000	Grafiado	0,4250	Canalización Combinado	0,5490
Madera Fina	0,5300	Mármol	3,5210	Champiado	0,4040	<b>Baños</b>	
Bloque	0,4680	Marmeton	2,1920	Fibro Cemento	0,6630	No Tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	<b>Cubierta</b>		Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Parquet	1,4230	Arena-Cemento	0,3100	Un Baño	0,1330
<b>Vigas Y Cadenas</b>							
No Tiene	0,0000	Vinyl	0,3650	Ruberoy	0,6370	Dos Baños	0,2660
Hormigón Armado	0,9350	Duela	0,3980	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
Hierro	0,5700	Tablón / Gress	1,4230	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Madera Común	0,3690	Tabla	0,2650	Teja Vidriada	1,2400	+ De 4 Baños	0,6660
Caña	0,1170	Azulejo	0,6490	Zinc	0,4220	<b>Eléctricas</b>	
Madera Fina	0,6170	<b>Revestimiento Interior</b>		Poliuretano		No Tiene	0,0000
<b>Entre Pisos</b>							
No Tiene	0,0000	No Tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		Alambre Exterior	0,5940
Hormigón Armado	0,9500	Madera Común	0,6590	Ruberoy		Tubería Exterior	0,6250
Hierro	0,6330	Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Empotradas	0,6460
Madera Común	0,3870	Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170		
Caña	0,1370	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Madera Fina	0,4220	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Madera Y Ladrillo	0,3700	Mármol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Bóveda Y Ladrillo	1,1970	Marmeton	2,1150	Azulejo	0,0000		
Bóveda De Piedra	1,1970	Marmolina	1,2350	<b>Puertas</b>			
<b>Paredes</b>							
No Tiene	0,0000	Baldosa Cemento	0,6675	No Tiene	0,0000		
Hormigón Armado	0,9314	Baldosa Cerámica	1,2240	Madera Común	0,6420		
Madera Común	0,6730	Grafiado	1,1360	Caña	0,0150		
Caña	0,3600	Champiado	0,6340	Madera Fina	1,2700		
Madera Fina	1,6650	<b>Exterior</b>		Aluminio	1,6620		
Bloque	0,8140	No Tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Ladrillo	0,7300	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Piedra	0,6930	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Adobe	0,6050	Mármol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Tapial	0,5130	Marmeton	0,7020	<b>Ventanas</b>			
Bahareque	0,4130	Marmolina	0,4091	No Tiene	0,0000		
Fibro-Cemento	0,7011	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Común	0,1690		
<b>Escalera</b>							
No Tiene	0,0000	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Fina	0,3530		
Hormigón Armado	0,1010	Grafiado	0,3790	Aluminio	0,4740		
Hormigón Ciclópeo	0,0851	Champiado	0,2086	Enrollable	0,2370		
Hormigón Simple	0,0940	<b>Escalera</b>		Hierro	0,3050		
Hierro	0,0880	No Tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
Madera Común	0,0690	Madera Común	0,0300	<b>Cubre Ventanas</b>			
Caña	0,0251	Caña	0,0150	No Tiene	0,0000		
Madera Fina	0,0890	Madera Fina	0,1490	Hierro	0,1850		
Ladrillo	0,0440	Arena-Cemento	0,0170	Madera Común	0,0870		
Piedra	0,0600	Mármol	0,1030	Caña	0,0000		
<b>Cubierta</b>							
Hormigón Armado	1,8600	Marmeton	0,0601	Madera Fina	0,4090		
Hierro	1,3090	Marmolina	0,0402	Aluminio	0,1920		
Estereoestructura	7,9540	Baldosa Cemento	0,0310	Enrollable	0,6290		
<b>Acabados</b>							
<b>Tumbados</b>		Baldosa Cerámica	0,0623	Madera Malla	0,0210		
No Tiene	0,0000	Grafiado	0,0000	<b>Closets</b>			
Madera Común	0,4420	Champiado	0,0000	No Tiene	0,0000		
Caña	0,1610	<b>Escalera</b>		Madera Común	0,3010		
Madera Fina	2,5010	No Tiene	0,0000	Madera Fina	0,8820		
Arena-Cemento	0,2850	Madera Común	0,0150	Aluminio	0,1920		
Grafiado	0,4250	Caña	0,1490				
Champiado	0,4040	Arena-Cemento	0,0170				
Fibro Cemento	0,6630	Mármol	0,1030				
Fibra Sintética	2,2120	Marmeton	0,0601				
Estuco	0,4040	Marmolina	0,0402				
<b>Instalaciones</b>							
<b>Sanitarios</b>		Baldosa Cemento	0,0310				
No Tiene	0,0000	Baldosa Cerámica	0,0623				
Pozo Ciego	0,1090	Grafiado	0,0000				
Servidas	0,1530	Champiado	0,0000				
Lluvias	0,1530	<b>Exterior</b>					
Canalización Combinado	0,5490	No Tiene	0,0000				
<b>Baños</b>							
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,1970				
Letrina	0,0310	Tierra	0,0870				
Baño Común	0,0530	Mármol	0,9991				
Medio Baño	0,0970	Marmeton	0,7020				
Un Baño	0,1330	Marmolina	0,4091				
Dos Baños	0,2660	Baldosa Cemento	0,2227				
Tres Baños	0,3990	Baldosa Cerámica	0,4060				
Cuatro Baños	0,5320	Grafiado	0,3790				
+ De 4 Baños	0,6660	Champiado	0,2086				
<b>Eléctricas</b>							
No Tiene	0,0000	<b>Escalera</b>					
Alambre Exterior	0,5940	No Tiene	0,0000				
Tubería Exterior	0,6250	Madera Común	0,0300				
Empotradas	0,6460	Caña	0,0150				
		Madera Fina	1,2700				
		Aluminio	1,6620				
		Enrollable	0,8630				
		Hierro-Madera	1,2010				
		Madera Malla	0,0300				
		Tol Hierro	1,1690				
		<b>Ventanas</b>					
		No Tiene	0,0000				
		Madera Común	0,1690				
		Madera Fina	0,3530				
		Aluminio	0,4740				
		Enrollable	0,2370				
		Hierro	0,3050				
		Madera Malla	0,0630				
		<b>Cubre Ventanas</b>					
		No Tiene	0,0000				
		Hierro	0,1850				
		Madera Común	0,0870				
		Caña	0,0000				
		Madera Fina	0,4090				
		Aluminio	0,1920				
		Enrollable	0,6290				
		Madera Malla	0,0210				
		<b>Closets</b>					
		No Tiene	0,0000				
		Madera Común	0,3010				
		Madera Fina	0,8820				
		Aluminio	0,1920				

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

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

1. **Precio unitario**, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;
2. **Sumatoria de los costos de los rubros**;
3. **Se determina el valor total de la construcción.** La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,
4. Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial.
5. La información del bloque de edificación que será identificada y relacionada con los valores de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la relación de valor metro cuadrado, multiplicado por la constante de correlación que de un piso es 23,2836 o más de un piso 20,7855, y se obtendrá el valor por metro cuadrado actualizado. El resultado final del valor m2, se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

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

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

### **FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANO – RURAL**

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapi al
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83

11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado (m2) de la edificación, se aplicarán los siguientes criterios:

*Valor por M2 de la edificación = Sumatoria de factores de reposición por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación x factor de edificabilidad.*

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

#### **CUADRO DE FACTORES DE MODIFICACION DEL VALOR DE LA EDIFICACION POR ESTADO DE CONSERVACION**

<b>AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN</b>			
<b>AÑOS CUMPLIDOS</b>	<b>ESTABLE</b>	<b>A REPARAR</b>	<b>TOTAL DETERIORO</b>
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,41	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

**Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones

previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo al Código tributario existe las siguientes bases imponibles: BI= 0; BI=/= 0; BI= VP.

**Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.** - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **Solares No Edificados:** El uno por mil (1‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los **solares no edificados**. El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración, mediante Ordenanza, de la zona de promoción inmediata; y,
- b) **Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas en total deterioro, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

**Art. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.** - Es el recargo del dos por mil (2‰) anual, que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación. Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del COOTAD.

**Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; la misma que es de uno punto veinte por mil (1,20 ‰).

**Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un/a propietario/a 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, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

**Art. 32.- ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante Ordenanza.

**Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir

que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

**Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

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

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

## **CAPÍTULO V**

### **IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

**Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

1. Impuesto a los predios rurales; y,
2. Contribución adicional al Cuerpo de Bomberos del Cantón.

**Art. 37.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Art. 38.- HECHO GENERADOR.** - El Catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

**Art. 39.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- El plano del valor de la tierra,
- Los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, y,
- Los factores para la valoración de las edificaciones.

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

1. **Valor de terrenos**
  - 1.1. Sectores homogéneos: Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que,

cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

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

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

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

Esta información es obtenida de los planos temáticos del Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP), antes conocido como *SINAFRO*, además del análisis de Laboratorio de suelos, y de la información de campo.

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

#### **CUADRO DE FACTORES DE REPOSICION SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE SANTA ROSA**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 2.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
7	SECTOR HOMOGÉNEO 7.3

<b>8</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 7.4
<b>9</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 2.11
<b>10</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.21
<b>11</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 3.31
<b>12</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 4.21
<b>13</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 4.33
<b>14</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 5.41
<b>15</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 7.31
<b>16</b>	SECTOR HOMOGÉNEO 7.41

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

#### **PRECIO BASES DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL**

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DELSUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DELSUELO 7	CALIDAD DELSUELO 8
<b>SH 2.1</b>	17.886	<b>15.700</b>	14.309	12.520	10.732	8.148	4.968	2.981
<b>SH 3.2</b>	11.250	9.875	<b>9.000</b>	7.875	6.750	5.125	3.125	1.875
<b>SH 3.3</b>	7.563	6.638	<b>6.050</b>	5.294	4.538	3.445	2.101	1.260
<b>SH 4.2</b>	4.043	3.549	3.234	<b>2.830</b>	2.426	1.842	1.123	674
<b>SH 4.3</b>	2.200	1.931	1.760	<b>1.540</b>	1.320	1.002	611	367
<b>SH 5.4</b>	3.333	2.926	2.667	2.333	<b>2.000</b>	1.519	926	556
<b>SH 7.3</b>	32.400	28.440	25.920	22.680	19.440	14.760	<b>9.000</b>	5.400
<b>SH 7.4</b>	27.000	23.700	21.600	18.900	16.200	12.300	<b>7.500</b>	4.500
<b>SH 2.11</b>	113.920	<b>100.000</b>	91.139	79.746	68.354	51.899	31.645	18.987
<b>SH 3.21</b>	87.500	76.805	<b>70.000</b>	61.250	52.500	39.861	24.305	14.583
<b>SH 3.31</b>	87.500	76.805	<b>70.000</b>	61.250	52.500	39.861	24.305	14.583
<b>SH 4.21</b>	100.000	87.777	80.000	<b>70.000</b>	60.000	45.555	27.777	16.666
<b>SH 4.33</b>	71.428	62.698	57.143	<b>50.000</b>	42.857	32.540	19.841	11.905
<b>SH 5.41</b>	33.333	29.259	26.666	23.333	<b>20.000</b>	15.185	9.259	5.556
<b>SH 7.31</b>	72.000	63.200	57.600	50.400	43.200	32.800	<b>20.000</b>	12.000

SH 7.41	72.000	63.200	57.600	50.400	43.200	32.800	20.000	12.000
---------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------	--------

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

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

### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
<b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b>	<b>1.00 A 0.94</b>
REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR	
<b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS	
<b>1.3. SUPERFICIE</b>	<b>2.26 A 0.65</b>
0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001	Los factores de 2.26 a 0.65, son los límites que aumentan a menor superficie y disminuyen a mayor superficie del predio. Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE	

<b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL	
<b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b>	<b>1.00 A 0.93</b>
PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE	
<b>5.- CALIDAD DEL SUELO</b>	
<b>5.1.- TIPO DE RIESGOS</b> DESLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA	<b>1.00 A 0.70</b>
<b>5.2- EROSIÓN</b>	<b>0.985 A 0.96</b>
LEVE MODERADA SEVERA	
<b>5.3.- DRENAJE</b>	<b>1.00 A 0.96</b>
EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO	
<b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b>	<b>1.00 A 0.942</b>
5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES	

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

Así, el valor individual del terreno está dado:

- Por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: *Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie*; así:

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

$$\mathbf{VI = S \times Vsh \times Fa}$$

$$\mathbf{Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB}$$

Donde:

**VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

**S** = SUPERFICIE DEL TERRENO

**Fa** = FACTOR DE AFECTACIÓN

**Vsh** = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

**FaGeo** = FACTORES GEOMÉTRICOS

**FaT** = FACTORES DE TOPOGRAFIA

**FaAR** = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

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

**FaCS** = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

**FaSB** = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

**Valor de terreno = Valor base x Factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.**

#### **2. Valor de edificaciones**

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

**Art. 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.**- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, la misma que es de dos puntos cincuenta por mil (2,50 ‰).

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

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

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

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

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, 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. 45.- VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial.

**Art. 46.- DEROGATORIA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

### **DISPOSICIÓN GENERAL ÚNICA**

Para efectos de la emisión del título anual de cobro correspondiente a los tributos municipales administrados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Rosa, se dispondrá la incorporación de la “Tasa por gestión integral de residuos sólidos y aseo público – GIRSAP”, conforme a lo establecido en la “Ordenanza que regula

las tasas por los servicios de gestión integral de residuos sólidos y de aseo público del cantón Santa Rosa” y la “Tasa por conservación del relleno sanitario” establecida en la “Ordenanza de gestión integral de residuos y desechos sólidos en el cantón Santa Rosa, provincia de El Oro, Ecuador”, siempre que éstas se encuentren vigentes al momento de la emisión.

La inclusión de este rubro deberá constar conjuntamente con los impuestos prediales y demás tasas o contribuciones que, de acuerdo con la normativa aplicable, formen parte del instrumento de cobro anual.

La presente disposición se entenderá complementaria y armónica con las ordenanzas referidas en esta disposición y no implicará derogatoria ni modificación de su contenido

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Municipal del Cantón Santa Rosa, a los veinticuatro días del mes diciembre del año dos mil veinticinco.

Ing. Larry Ronald Vite Cevallos, Mgs.  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

Ab. Patsy Jácome Calle, Mgs.  
**SECRETARIA GENERAL**

---

Ab. Patsy Jácome Calle, Mgs., **SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA ROSA, PROVINCIA DE EL ORO.**

**CERTIFICO:**

Que el Concejo Municipal del Cantón Santa Rosa, conoció y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 DEL CANTON SANTA ROSA PROVINCIA DE EL ORO, REPUBLICA DEL ECUADOR**, en las Sesiones Ordinarias de Concejo, del once (11) de diciembre del año dos mil veinticinco y del dieciocho (18) de diciembre del año dos mil veinticinco, en primera y segunda instancia respectivamente.//

Santa Rosa, 24 de diciembre del 2025.

Ab. Patsy Jácome Calle, Mgs.  
**SECRETARIA GENERAL**

---

**SECRETARÍA:** Al tenor de lo dispuesto en los Art. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite a conocimiento del señor alcalde del cantón, para su sanción, la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,**

**ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 DEL CANTON SANTA ROSA PROVINCIA DE EL ORO, REPUBLICA DEL ECUADOR.**

Santa Rosa, 24 de diciembre del 2025.

Ab. Patsy Jácome Calle, Mgs.  
**SECRETARIA GENERAL**

---

De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO**, la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 DEL CANTON SANTA ROSA PROVINCIA DE EL ORO, REPUBLICA DEL ECUADOR**, y ordenó su promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial y página web institucional.

Santa Rosa, 24 de diciembre del 2025.

Ing. Larry Ronald Vite Cevallos, Mgs.  
**ALCALDE DEL CANTÓN**

---

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación en el Registro Oficial, Gaceta Oficial y en el Dominio Web del GAD-SR la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 DEL CANTON SANTA ROSA PROVINCIA DE EL ORO, REPUBLICA DEL ECUADOR**, el Ing. Larry Ronald Vite Cevallos, Mgs., alcalde del Cantón Santa Rosa, a los veinticuatro días del mes diciembre del año dos mil veinticinco.

**CERTIFICO:**

Santa Rosa, 24 de diciembre del 2025.

Ab. Patsy Jácome Calle, Mgs.  
**SECRETARIA GENERAL**

---

Ab. Patsy Jácome C., Mgs., **SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA ROSA**. - Siento razón que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y**

**RURALES PARA EL BIENIO 2026 -2027 DEL CANTON SANTA ROSA PROVINCIA DE EL ORO, REPUBLICA DEL ECUADOR**, fue publicada en el Dominio Web del GADM, a los veinticuatro días del mes diciembre del año dos mil veinticinco.

**CERTIFICO.**

Santa Rosa, 24 de diciembre del 2025.

Ab. Patsy Jácome Calle, Mgs.  
**SECRETARIA GENERAL**