



GACETA OFICIAL

**ÓRGANO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO INTERCULTURAL PARTICIPATIVO
DEL CANTÓN SUSCAL**

Administración del Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro, Alcalde del Cantón Suscal

Año VII- Suscal, Cañar, Ecuador, miércoles, 24 de diciembre del 2025 – Nº.-070

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

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

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

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad,

desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADIPCS requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADs Municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que registrarán para el bienio 2026-2027.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO, INTERCULTURAL, PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL

Considerando:

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

Que, en este Estado social de derechos se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional, y pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

Que, el Art. 84 de la CRE establece que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;

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



- Que,** el Art. 270 *ibídem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;
- Que,** el Art. 321 de la CRE establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;
- Que,** de conformidad con el Art. 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.* En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. ***La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;***
- Que,** de conformidad con el Art. 426 *ibídem*: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente”;
- Que,** el Art. 375 *ibídem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: *1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*
- Que,** el Art. 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;
- Que,** el Art. 715 *ibídem* define a la posesión como la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño, sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. *El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*
- Que,** el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán, entre otras, las siguientes competencias

exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *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 del Concejo Municipal *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

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

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

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

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

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

servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;

Que, de conformidad con la indicada norma, *los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar;*

Que, según el Art. 494 del COOTAD, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, y su aplicación se sujetará a normas que mantengan *actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;*

Que, el Art. 495 *ibídem*, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. *Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;*

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

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

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

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, según el Art. 113 *ibídem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

- Que**, el numeral 1 del Art.481 establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial*. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;
- Que**, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural** de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial, además de la información constante en el respectivo catastro rural;
- Que**, el numeral 3 del Art. 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria*;
- Que**, en el Art. 90 *ibídem* dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;
- Que**, en el Art. 100 establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es *un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial*;
- Que**, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos*

Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

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

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

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

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SUSCAL PARA EL BIENIO 2026 -2027

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 la zona urbana de la cabecera cantonal, y demás zonas 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 será para toda el área rural y la cabecera cantonal, señaladas en la respectiva Ley de creación del Cantón Suscal

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

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

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

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

Cada predio deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en la Tabla 1 y Tabla 2.

Tabla 1: Clave Catastral Urbana

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Predio
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

Tabla 2: Clave Catastral Rural

Componentes de la clave	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono	Predio
-------------------------	-----------	--------	-----------	------	--------	----------	--------

catastral							
Número de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales (Tabla 3):

Tabla 3: Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal

Componentes de la clave catastral	Propiedad Horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso
Número de dígitos	3	3	3

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado en propiedad horizontal, de acuerdo con la estructura prevista en la Tabla 4:

Tabla 4: Codificación Catastral de las Construcciones

Componentes de la clave catastral	Propiedad Horizontal
	Bloque
Número de dígitos	3

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

La ficha predial o ficha catastral.- es un instrumento de registro de la información descriptiva, técnica y legal que debe recopilarse en cada predio urbano y rural durante la investigación o visita de campo. El diseño de la ficha para levantamiento predial urbano y

rural, para el cantón Suscal como instrumento único de recolección de datos alfanuméricos y gráficos, está definida con el Proyecto: “ACTUALIZACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL DEL ÁREA URBANA Y ÁREAS DE EXPANSIÓN URBANA DEL CANTÓN SUSCAL”.

La información recogida en esta ficha se complementa con la identificación de los límites prediales trazados sobre las ortofotos (dentro del área urbana), y las mediciones convencionales y/o mediciones efectuadas por los propietarios mediante el posicionamiento geo referenciado o levantamiento planimétrico ejecutado bajo firma de responsabilidad de un técnico responsable, -arquitecto ingeniero, topógrafo- y las fotografías de respaldo.

Para la actualización de nuevas edificaciones, a más de la identificación en campo, será validará con los planos aprobados en la dependencia de Desarrollo y Control territorial del GADIPCS como documento habilitante.

Art. 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

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

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

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

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

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

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRELIZADO INTERCULTURAL, PARTICIPATIVO DEL CANTÓN SUSCAL.

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.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del GADIPCS, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

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 el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - 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.

A más de los requisitos generales, deberán acompañar el levantamiento planimétrico georreferenciado acorde al formato que se especifica² realizado bajo firma de responsabilidad de un técnico –arquitecto, ingeniero, topógrafo- y las fotografías de respaldo, copia de las escrituras del terreno debidamente inscritas en el registro de la propiedad para el caso de propietarios y la declaración juramentada de posesión en caso de los poseionarios; más el pago de la tasa de la certificación.

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. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

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

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

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

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

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

Además, presenta el análisis de:

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

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

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON SUSCAL

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS Año: 2025

Establecidos los sectores homogéneos del área urbana, 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:**

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS AÑO 2025

SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica			Infraest.Complem			Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZ
HOMOG	COBERTURA	83.29	83.29	91.64	72.27	81.11	81.11	97.78	97.78	86.03	
	DEFICIT	16.71	16.71	8.36	27.73	18.89	18.89	2.22	2.22	13.97	9
SH 1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	90.00	100.00	100.00	98.75	9
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	10.00	0.00	0.00	1.25	
SH 2	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	56.40	100.00	100.00	91.00	91.00	92.30	4
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	43.60	0.00	0.00	9.00	9.00	7.70	
SH 3	COBERTURA	41.60	44.60	44.60	29.40	45.25	39.00	73.00	73.00	48.81	8
	DEFICIT	58.40	55.40	55.40	70.60	54.75	61.00	27.00	27.00	51.19	
SH 4	COBERTURA	69.60	66.93	75.11	63.73	44.67	43.56	84.00	84.00	66.45	9
	DEFICIT	30.40	33.07	24.89	36.27	55.33	56.44	16.00	16.00	33.55	
SH 5	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	80.00	100.00	100.00	100.00	97.50	3
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	20.00	0.00	0.00	0.00	2.50	
SH 6	COBERTURA	40.11	70.97	53.83	74.40	32.00	37.43	64.00	80.00	56.59	10
	DEFICIT	59.89	29.03	46.17	25.60	68.00	62.57	36.00	20.00	43.41	
SH 7	COBERTURA	75.20	75.20	75.20	75.20	70.00	70.00	100.00	100.00	80.10	2
	DEFICIT	24.80	24.80	24.80	24.80	30.00	30.00	0.00	0.00	19.90	
SH 8	COBERTURA	26.40	50.40	74.40	100.00	32.00	32.00	100.00	100.00	64.40	1
	DEFICIT	73.60	49.60	25.60	0.00	68.00	68.00	0.00	0.00	35.60	
SH 9	COBERTURA	50.40	100.00	74.40	100.00	70.00	70.00	64.00	64.00	74.10	1
	DEFICIT	49.60	0.00	25.60	0.00	30.00	30.00	36.00	36.00	25.90	
SH 10	COBERTURA	26.40	50.40	100.00	50.40	68.35	32.00	65.57	65.57	57.33	23
	DEFICIT	73.60	49.60	0.00	49.60	31.65	68.00	34.43	34.43	42.67	
SH 11	COBERTURA	26.40	26.40	26.40	26.40	70.00	32.00	64.00	64.00	41.95	1
	DEFICIT	73.60	73.60	73.60	73.60	30.00	68.00	36.00	36.00	58.05	
SH 12	COBERTURA	61.62	72.35	76.30	70.68	66.11	60.59	83.61	84.95	72.03	
	DEFICIT	38.38	27.65	23.70	29.32	33.89	39.41	16.39	15.05	27.97	
CIUDAD	COBERTURA										
	DEFICIT										

Catalogo	Condición				Factor						
1	Tiene tres servicios de tres				1						
2	Tiene dos servicios de tres				0.975						
3	Tiene un servicio de tres				0.95						
4	No tiene los servicios				0.8						
SECTOR	COBERTURA	Infraestructura Básica			Infraest.Complem			Serv.Mun		TOTAL	NUMERO
HOMOG		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		MANZ
CIUDAD	COBERTURA	61.62	72.35	76.30	70.68	66.11	60.59	83.61	84.95	72.03	
	DEFICIT	38.38	27.65	23.70	29.32	33.89	39.41	16.39	15.05	27.97	

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2025
AREA URBANA

SECTOR HOMOGENE O	ZONA GEO ECONOMICA	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No. Mz
SH 1	ZG08	9.44	85.00	6.67	60.00	9.00
	ZG05					
	ZG03					
SH 2	ZG07	9.44	85.00	7.78	70.00	9.00
	ZG04					
	ZG03					
SH 3	ZG08	17.50	70.00	15.00	60.00	4.00
	ZG07					
SH 4	ZG08	10.00	60.00	8.33	50.00	6.00
	ZG10					
SH 5	ZG11	5.00	50.00	4.50	45.00	10.00
	ZG10					
SH 6	ZG02	31.67	95.00	30.00	90.00	3.00
	ZG01					
SH 7	ZG12	9.06	72.50	5.00	40.00	8.00
	ZG10					
	ZG09					
	ZG06					
SH 8	ZG07	36.25	72.50	35.00	70.00	2.00
	ZG06					
SH 9	ZG15	25.00	50.00	12.50	25.00	2.00
	ZG10					
SH 10	ZG12	40.00	40.00	40.00	40.00	1.00

SH 11	ZG13	2.25	45.00	1.75	35.00	20.00
	ZG12					
	ZG11					
SH 12	ZG14	18.33	55.00	10.00	30.00	3.00
	ZG10					
	ZG09					

26.1.- ZONA HOMOGÉNEA.- Espacios geográficos con características similares en cuanto a vías, topografía, servicios públicos, uso actual del suelo, norma de uso del suelo, tipificación de las construcciones y/o edificaciones, áreas homogéneas de tierra, disponibilidad de aguas superficiales permanentes u otras variables que permitan diferenciar estas áreas de las adyacentes.

El valor base del terreno se realizará en áreas o zonas partiendo de la delimitación del suelo urbano. Se aplicará un modelo geográfico y la metodología de Análisis Multicriterio para jerarquizar y ponderar criterios y variables en base a los mapas temáticos.

26.1.1. PREDIO TIPO O MODAL.- Unidad de comparación, y será el que más se repite en cuanto a su frente, fondo y tamaño, dentro de cada zona homogénea determinada.

ZONAS HOMOGÉNEAS DEL ÁREA URBANA DEL CANTÓN SUSCAL				
	Lote Tipo	Frente Tipo	Fondo tipo	Área Tipo
ZONA 1	SH 1	13.00 m	16.00 m	211.22 m ²
ZONA 2	SH 2	11.00 m	18.00 m	201.49 m ²
ZONA 3	SH 3	12.00 m	19.16 m	230.00 m ²
ZONA 4	SH 4	20.00 m	12.00 m	240.00 m ²
ZONA 5	SH 5	20.00 m	10.00 m	200.00 m ²
ZONA 6	SH 6	7.00 m	9.71 m	68.00 m ²
ZONA 7	SH 7	10.00 m	26.00 m	260.00 m ²
ZONA 8	SH 8	10.00 m	20.00 m	200.00 m ²
ZONA 9	SH 9	18.00 m	27.77 m	500.00 m ²
ZONA 10	SH 10	251.00 m	236.00 m	59175.00 m ²
ZONA 11	SH 11	20.00 m	17.50 m	350.00 m ²
ZONA 12	SH 12	40.00 m	13.55 m	542.00 m ²

26.2. ZONA GEOECONÓMICA.- El suelo urbano, una vez habilitado, toma presencia diferencial a base de la potencialidad de inversión de capital y el establecimiento de intereses socioeconómicos, equipamiento, riesgos que permitan los niveles de jerarquía,

de las distintas zonas de valor que se encuentran en la ciudad, no se desarrolla valores en base a sectores homogéneos, ya que existe distorsiones profundas al no establecer las diferencias entre manzanas continuas. Para lo cual se genera el plano de valor de suelo conforme a las zonas geoeconómicas propuestas.

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 determina por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

ZONAS GEOECONÓMICAS	VALOR (\$)/m²
ZG01	95.00
ZG02	90.00
ZG03	85.00
ZG04	80.00
ZG05	75.00
ZG06	72.50
ZG07	70.00
ZG08	60.00
ZG09	55.00
ZG10	50.00
ZG11	45.00
ZG12	40.00
ZG13	35.00
ZG14	30.00
ZG15	25.00

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 metro cuadrado (m²), será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

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

Habrán de considerarse estos valores, conforme el siguiente cuadro:

CUADROS DE COEFICIENTES DE MODIFICACION

FACTORES AUMENTO Y REDUCCION DE VALOR DE SUELO						
FACTOR FONDO				TIPO DE TERRENO		
TIPO	DESDE	HASTA	FACTOR	Código *	Descripción	Factor
A	0.00000	10	1.41	1	SECO	1.0000
B	10.00001	15	1.2400	2	CENAGOSO	0.9200
C	15.00001	20	1.0000	3	HUMEDO	0.9700
D	20.00001	25	0.9300	4	INUNDABLE	0.9500
E	25.00001	30	0.8400	99	S/I	1.0000
F	30.00001	35	0.7700			
G	35.00001	40	0.7200			
H	40.00001	9.999.999	0.7000			
FRENTE DEL TERRENO				NIVEL DEL TERRENO		
Descripción	Desde	Hasta	Factor	Código *	Descripción	Factor
A	0.00000	7	0.8400	1	A NIVEL	1.0000
B	7.00001	14	0.9000	2	SOBRE NIVEL	0.9500
C	14.00001	20	1.0000	3	BAJO NIVEL	1.0000
D	20.00001	25	1.1100	99	S/I	1.0000
E	25.00001	30	1.1600			
F	30.00001	999.999.999.999.	1.1900			
FORMA DEL TERRENO				TOPOGRAFIA		
Código *	DESCRIPCION	FACTOR		Código *	Descripción	Factor
1	REGULAR	1.0000		1	INCLINAC. ASCENDENTE	0.8
2	IRREGULAR	0.9000		2	INCLINAC. DESCENDENTE	0.92
3	MUY IRREGULAR	0.8000		3	PLANO	1
99	S/I	1.0000		99	S/I	1
LOCALIZACION				MATERIAL DE VIA		
Código *	Descripción	Factor		Código *	Descripción	Factor Via Acceso
1	NO TIENE	1.0000		1	NO TIENE	1.0000
2	BIFRONTAL	1.0000		2	ADOQUIN DE CEMENTO	0.9500
3	EN CABECERA	1.0200		3	ADOQUIN DE PIEDRA	0.9500
4	EN CALLEJON	0.8700		4	EMPEDRADO	0.9700
5	EN CRUZ	0.9000		5	LASTRE	0.8500
6	EN L	0.9000		6	PAV. RIGIDO (HORMIGON)	1.0500
7	EN T	1.0000		7	PAV. FLEXIBLE (ASFALTO)	1.0000
8	ESQUINERO	1.1200		8	TIERRA	0.7000



9	INTERIOR	1.0000		99	S/I	0.9778
10	INTERMEDIO	1.0000				
11	MANZANERO	0.9000				
12	TRIANGULO	1.0800				
99	S/I	1.0000				
USO			TAMAÑO DEL TERRENO			
CODIGO	Descripción	Factor	Descripción	Desde	Hasta	Factor
1	ACUACULTURA	1.0000	A	0	150	1.3
2	AGRICOLA/agropecuaria	0.8600	B	150.00001	200	1.2
3	AGROINDUSTRIAL	1.0000	C	200.00001	250	1.1
4	BIENESTAR SOCIAL	1.0000	D	250.00001	300	1
5	CASA COMUNAL	1.0000	E	300.00001	350	0.97
6	COMERCIAL	1.1500	F	350.00001	400	0.93
7	COMERCIAL Y RESIDENCIAL	1.1200	G	400.00001	450	0.91
8	CONSERVACION	1.0000	H	450.00001	500	0.88
9	CULTURAL	1.0000	I	500.00001	550	0.86
10	DIPLOMATICO	1.0000	J	550.00001	600	0.85
11	EDUCACION	0.9600	K	600.00001	EN ADELANTE	0.84
12	ESPACIO PUBLICO	1.0000				
13	FINANCIERO	1.0000				
14	FORESTAL	0.8600				
15	HIDROCARBUROS	1.0000				
16	INDUSTRIAL	1.0000				
17	INSTITUCIONAL PRIVADA	0.9500				
18	INSTITUCIONAL PUBLICA	0.9500				
19	MINERO	1.0000				
20	NO TIENE	0.8000				
21	OTRO	0.8500				
22	PECUARIO	1.0000				
23	PRESERVACION PATRIMONIAL	1.0000				
24	PROTECCION ECOLOGICA	1.0000				
25	RECREACION Y DEPORTE	1.0000				
26	RELIGIOSO	0.9500				
27	RESIDENCIAL	1.0000				
28	S/I	1.0000				
29	SALUD	1.0000				
30	SEGURIDAD	1.0000				
31	SERVICIOS	1.0000				
32	SERVICIOS ESPECIALES	1.0000				
33	TRANSPORTE	1.0000				
34	TURISMO	1.0000				
35	MULTIPLE	1.2500				

Factores Servicios Complementarios	
Código *	Factor
0	0.800
1	0.950
2	0.975
3	1.000

Factores Servicios	
Código *	Factor
0	0.8000
1	0.9500
2	0.9750
3	1.0000

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 HOMOGENEO 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

El factor de afeccion se obtiene de:

$$Fa = Fmz \times Ffon \times Ffor \times Fta \times Ftop \times Fsbas \times Fcomp \times Fvia \times Fusuel$$

Donde;

- Fafec = Factor afectación
- Ffon = Factor fondo
- Ffor = Factor forma del terreno
- Fniv = Factor nivel del terreno
- Ftam = Factor tamaño
- Ftipo = Factor tipo de terreno
- Ftop = Factor Topografía
- Fuso = Factor uso
- Fmvia = Factor material de la vía
- FservB = Factor accesibilidad a servicios básicos
- FservC = Factor accesibilidad a servicios complementarios

2) Valor de edificaciones

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

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

- a. De carácter general: tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos;

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

A partir de las características de la construcción, instalación u obra complementaria, vía comparación manual de tipología constructiva, lográndose así el valor por metro cuadrado, unidad de nuevo o de reposición, se procede a realizar los siguientes:

$$AC = (A \times PU_Tipo \times F_{Uso} \times F_{Aca} \times F_{etap} \times F_{Edad} \times F_{Cons}) + \sum (MejConst \times F_{cons})$$

Donde;

AC = avalúo o Valor total de la edificación depreciado
A = Área de la edificación a evaluar (Del SIG en m²)
PU_Tipo = Precio unitario base de la edificación (tipología constructiva)
Fuso = Factor por uso de la edificación
FA ca = Factor por acabados
Fetap = Factor etapa de la construcción
FEdad = Factor por edad de la construcción
Fcons = Factor por estado de conservación de la edificación
MejConst = Sumatoria individual de instalaciones especiales o mejores en el predio.

26.3.- MÉTODO DE DEPRECIACIÓN (MÉTODO DE ROSS – HEIDECKE).-Calcula la depreciación en la valoración de construcciones; teniendo como ventaja sobre otros métodos la consideración del estado de conservación de las mismas; permitiendo calcular una depreciación más acorde con la realidad.

Este método se utilizará para la valoración de construcciones e incluye dos aspectos fundamentales que son la depreciación por edad, que se calcula con la siguiente fórmula:

$$F_{Edad} = (1 - ((\frac{E}{Vu}) + (\frac{E}{Vu})^2) / 2))$$

Donde;

E= Edad de la construcción (año actual – año de construcción)
Vu= Vida útil

26.3.1. FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN DE LA EDIFICACIÓN (Fcons).- Implica el estado de la conservación de la edificación. tres tipos: Muy bueno, Bueno, Regular y Malo.

26.3.2. MEJORAS CONSTRUCTIVAS (MejConst).- Sumatoria individual de instalaciones especiales o mejores en el predio.

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

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

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

Para la depreciación se aplicará 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 Muy bueno, Bueno, Regular y Malo.

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

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN¹
AFECCION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION

<i>AFECCION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN</i>	<i>FACTOR</i>
MUY BUENO	1,00
BUENO	0,95

REGULAR	0,90
MALO.	0,85
S/I	0,00

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

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

Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro x constante de correlación del valor x factor de depreciación x factor de estado de conservación.
El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN

FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL TERRENO y VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES							
FACTORES AUMENTO Y REDUCCION DE VALOR DE EDIFICACIONES			FACTORES AUMENTO Y REDUCCION CONTRUC. ADICIONALES				
FACTOR USO EDIFICACION			FACTORES ADICIONALES DE TIPO				
CODIGO	DESCRIPCION	FACTOR USO EDIF	Código *	Descripción	Valor	Vida Util	Residual
21	MATERNIDAD	1.0000	1	NO TIENE	1.000	1.000	1.000
22	MERCADO	1.3000	2	ACERAS Y CERCAS	1.000	1.000	1.000
24	MOTEL	1.3000	3	CANAL DE RIEGO OCASIONAL	1.000	1.000	1.000
26	NAVE INDUSTRIAL	1.5000	4	CANAL DE RIEGO PERMANENTE	1.000	1.000	1.000
28	ORFANATO	1.0000	5	CERRAMIENTO	30.230	25.000	3.000
30	OTROS	1.0000	6	DESECACION DE PANTANOS	1.000	1.000	1.000
32	PATIO/JARDIN	1.0000	7	ESTABLO	1.000	1.000	1.000
34	PLANTEL AVICOLA	1.3000	8	ESTANQUE O RESERVORIO	600.000	25.000	20.000
36	PORQUERIZA	1.3000	9	FUNICULARES	1.000	1.000	1.000
37	RECINTO MILITAR	1.0000	10	GALPON AVICOLA	93.000	25.000	9.300
38	RECINTO POLICIAL	1.0000	11	INVERNADEROS	1.000	1.000	1.000
39	RECLUSORIO	1.0000	12	MURO DE CONTENCIÓN	55.800	25.000	5.500
40	REPRESENTACIONES DIPLOMATICAS	1.5000	13	PARQUES / JARDINES	1.000	1.000	1.000
41	RESTAURANTE	1.3000	14	PISCINA CAMARONERA	232.500	25.000	23.250
42	RETEN POLICIAL	1.0000	15	PISCINA PISCICOLA	232.500	25.000	23.250
43	SALA COMUNAL	0.7000	16	PISCINA DE NATACION	325.500	25.000	32.550
44	SALA DE CINE	1.2000	17	PISTA DE ATERRIZAJE	1.000	1.000	1.000

45	SALA DE EXPOSICIONES	1.2000	18	PLANTA DE POST COSECHA	1.000	1.000	1.000
46	SALA DE JUEGOS	0.2000	19	POZO DE RIEGO	1.000	1.000	1.000
47	SALA DE ORDEÑO	1.3000	20	RELLENOS DE QUEBRADA	1.000	1.000	1.000
48	SALAS DE CULTO/TEMPLO	1.0000	21	REPAVIMENTACION URBA	1.000	1.000	1.000
49	SALA DE HOSPITALIZACION	1.0000	22	SALA DE ORDEÑO	1.000	1.000	1.000
50	SALON DE EVENTOS	1.2000	23	SILO / ALMACENAMIENTO	1.000	1.000	1.000
51	TEATRO	1.0000	24	TENDALES	37.780	5.000	3.770
52	TERMINAL DE TRANSFERENCIA	1.0000	25	VIAS INTERNAS	1.000	1.000	1.000
53	TERMINAL INTERPROVINCIAL	1.0000	26	VIVEROS	1.000	1.000	1.000
54	TERRAZA	1.0000	27	OTROS	50.000	25.000	5.000
55	UNIDAD DE POLICIA COMUNITARIA	1.0000	28	BAÑO EXTERIOR	346.360	25.000	34.640
56	SIN USO	1.0000	29	GARAGE CUBIERTO	140.040	25.000	14.000

FACTOR TIPO DE ACABADO EDIFICACION							
CODIGO	DESCRIPCION	FACTOR					
1	LUJO	1.3000					
2	BUENO	1.0000					
3	ECONOMICO	0.9000					
4	BASICO	0.7000					
5	TRADICIONAL	0.6000					
99	S/I	1.0000					

FACTOR ESTADO EDIFICACION							
CODIGO	DESCRIPCION	FACTOR					
	NO TIENE	0.0000					
	ABANDONADO	0.4000					
	EN ACABADOS	0.8000					
	EN ESTRUCTURA	0.6000					
	RECONSTRUIDA	0.7000					
	SIN	0.7000					
	MODIFICACION						
	TERMINADA	0.7000					
	S/I	0.7000					

TIPOLOGIAS DE EDIFICACIONES							
TIPO DE EDIFICACION							
Código *	Nombre Tipología *						
1	CASA DE TAPIAL/ BAHAREQUE. DOS PLANTAS						
2	CASA DE TAPIAL (TIERRA) O MIXTA CON HORMIGÓN Y MADERA UNA PLANTA						
3	CASA REFORMADAS INTERVENIDAS SOBRE TIPOLOGÍAS ANTIGUAS						
4	CASA DE MADERA UNA PLANTA						
5	VIVIENDA HORMIGÓN 1 PLANTA						
6	VIVIENDA HORMIGÓN 2 Y 3 PLANTAS						
7	EDIFICIOS DE HORMIGÓN 4 O MÁS PLANTAS						
8	EDIFICIOS DE USO PÚBLICO						
9	GALPONES Y BODEGAS						

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

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

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

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

Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; misma que se establece a través de una multibanda

<i>RANGOS</i>	<i>VALOR DEL AVALUO</i>		<i>BANDA IMPOSITIVA</i>
1	\$ -	\$ 6,000.00	0.001500
2	\$ 6,000.001	\$ 10,000.00	0.001400
3	\$ 10,000.001	\$ 30,000.00	0.001000
4	\$ 30,000.001	\$ 100,000.00	0.000950
5	\$ 100,000.001	\$ 200,000.00	0.000700
6	\$ 200,000.001	\$ 300,000.00	0.000650
7	\$ 300,000.001	\$ 9999999999	0.000600

Se plantean rangos en función del valor de suelo para los cuales se diferencian las tarifas señaladas en el cuadro anterior gravadas sobre el valor de la base imponible.

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

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

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

Art. 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, podrán éstos, de común acuerdo o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad, según los títulos de la copropiedad, de conformidad con el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

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

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

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 01 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 01 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 01 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 01 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 01 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 01 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 la zona urbana de la cabecera cantonal.

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

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

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

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

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

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

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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

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

1. Valor de terrenos

1.1. *Sectores homogéneos:* Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación,

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

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

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

- 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 Cationico, y contenido de materia orgánica);
- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- 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.

FACTORES DE REPOSICIÓN SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON SUSCAL

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**, anexo sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, lo que se expresa en el siguiente CUADRO

Nº	SECTORES	AVALUO / HECTAREA	SUPERFICIE PREDOMINANTE
1	ZONA 1 - SH 6.2	\$ 4248	1,0000 - 5,0000 HA
2	ZONA 2 - SH 4.2	\$ 4901	0,5000 - 1,0000 HA
3	ZONA 3 - SH 5.2	\$ 5268	0,2500 – 0,5000 HA



4	ZONA 4 - SH 4.1	\$ 6936	1,0000 - 5,0000 HA
5	ZONA 5 - SH 5.1	\$ 6252	1,0000 - 5,0000 HA

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 INDICADORES²

I.- GEOMÉTRICOS:		COEFICIENTES
1.1. FORMA DEL PREDIO		1.00 A 0.98
REGULAR		
IRREGULAR		
MUY IRREGULAR		
1.2. POBLACIONES CERCANAS		1.00 A 0.96
CAPITAL PROVINCIAL		
CABECERA CANTONAL		
CABECERA PARROQUIAL		
ASENTAMIENTO URBANOS		
1.3. SUPERFICIE		2.26 A 0.65
0.0001 a	0.0500	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.
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	
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96
PLANA	
PENDIENTE LEVE	
PENDIENTE MEDIA	
PENDIENTE FUERTE	
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96
PERMANENTE	
PARCIAL	
OCASIONAL	
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
LÍNEA FÉRREA	
NO TIENE	
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70
DESLAVES	
HUNDIMIENTOS	
VOLCÁNICO	
CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	
VIENTOS	
NINGUNA	
5.2.- EROSIÓN	0.985 A 0.96
LEVE	
MODERADA	
SEVERA	
5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96
EXCESIVO	
MODERADO	
MAL DRENADO	
BIEN DRENADO	
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942
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



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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

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

2. Valor de edificaciones

Se 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, que se indica, calculado sobre el valor de la propiedad.

RANGOS	VALOR DEL AVALUO	BANDA IMPOSITIVA
1	\$ - \$ 6,000.00	0.000150

2	\$ 6,000.001	\$ 10,000.00	0.000140
3	\$ 10,000.001	\$ 30,000.00	0.000100
4	\$ 30,000.001	\$ 100,000.00	0.000950
5	\$ 100,000.001	\$ 200,000.00	0.000700
6	\$ 200,000.001	\$ 300,000.00	0.000650
7	\$ 300,000.001	\$ 9999999999	0.000600

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

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

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

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

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

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

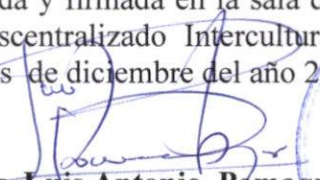
Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el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

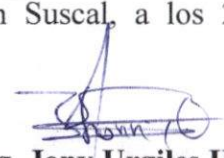
Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, sin descuentos.

Art. 45.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 46.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SUSCAL PARA EL BIENIO 2024 - 2025, aprobada en sesión ordinaria de fecha 21 de Noviembre de 2023 y sesión ordinaria de fecha 28 de Noviembre del 2023, y más normativas que se opongan a la misma.

Dada y firmada en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Participativo del Cantón Suscal, a los 23 días del mes de diciembre del año 2025.


Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro
ALCALDE DEL GADIPCS DEL CANTÓN SUSCAL


Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIONES. El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Participativo del Cantón Suscal, **CERTIFICA:** que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN SUSCAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027**, fue discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, en sesión ordinaria de fecha 02 de Diciembre de 2025 y 23 de Diciembre del 2025, en primer y segundo debate respectivamente; fecha esta última en la que se aprobó definitivamente su texto.

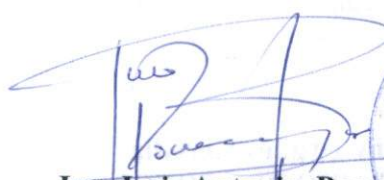
Suscal, Martes 23 de Diciembre del 2025.


Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO

Suscal a los veinte y tres días del mes de diciembre del año dos mil veinte y cinco; a las 15h45 pm **VISTOS:** de conformidad con el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito original y copias de la presente ordenanza, ante el señor Alcalde, para su sanción y promulgación.


Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDIA DEL GADIPCS.- VISTOS: Suscal, a los veinte y cuatro días del mes de diciembre del año dos mil veinte y cinco a las 08h20am. **VISTOS:** De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 inciso cuarto del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto esta Ordenanza se ha emitido de acuerdo a la Constitución y Leyes de la Republica **SANCIONO** la presente ordenanza Ejecútese y publíquese.- hágase saber.


Ing. Luis Antonio Pomaquiza Castro
ALCALDE DEL GADIPCS DEL CANTON SUSCAL



El suscrito secretario del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural Participativo del Cantón Suscal, certifica 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 DEL CANTON SUSCAL PARA EL BIENIO 2026 -2027**, fue sancionado por el señor Alcalde del Cantón Suscal, a los veinte y cuatro días del mes de diciembre del año dos mil veinte y cinco: a las 08h20am.


Abg. Jony Urgiles Heredia
SECRETARIO DEL CONCEJO