

# REGISTRO OFICIAL<sup>®</sup>

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



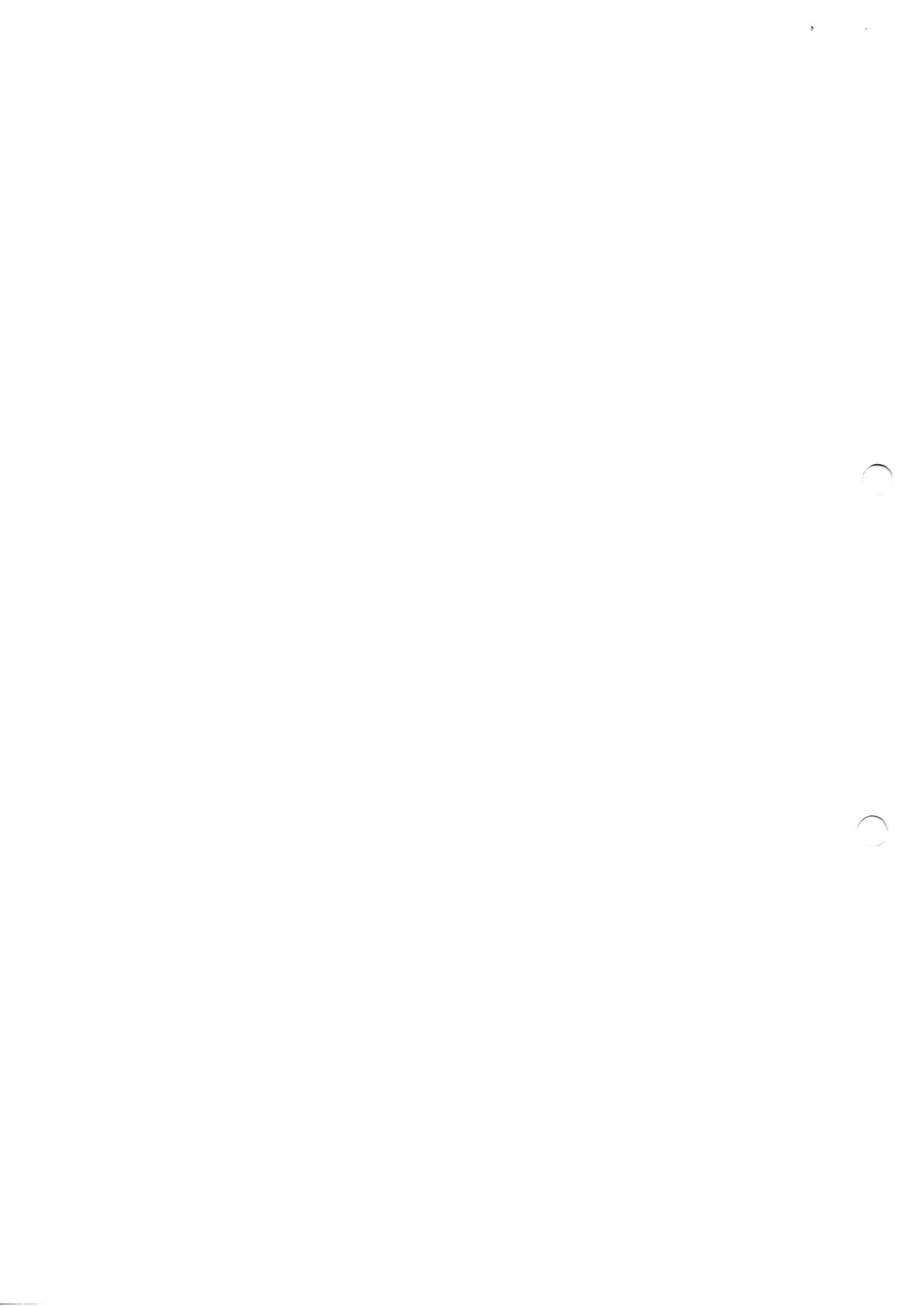
## SUMARIO:

Págs.

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS  
DESCENTRALIZADOS**

**ORDENANZAS MUNICIPALES:**

-	Cantón Guayaquil: Que establece el avalúo de los predios urbanos y de las cabeceras parroquiales de las parroquias rurales del cantón, para el bienio "2024 - 2025" .....	2
-	Cantón Guayaquil: Que expide la primera reforma a la Ordenanza que norma la ocupación, uso y operación del espacio y vía pública, en el sector de la ciudad de Guayaquil denominado La Bahía .....	39
-	Cantón Macará: Que regula la formación de catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural para el bienio 2024 - 2025 .....	50
	005-2023-CM Cantón Penipe: Que establece la escala de remuneraciones mensuales unificadas por grados y niveles .....	87
-	* Cantón Pucará: Que regula la formación del catastro predial urbano y la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2024 - 2025 .....	103





**EL ILUSTRE CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARÁ**

**CONSIDERANDO:**

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

**Que**, en este Estado de 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. 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *“Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales.”*

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

**Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Que**, el Art. 270 de la Constitución de la República determina 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 Constitución de la República 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 acuerdo al Art. 426 de la Constitución: *“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.”*. Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

**Que**, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

El Sistema Catastro Predial Urbano de Pucará, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

**Art. 5.- DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

- La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.
- Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.
- La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Art. 6.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.** - Comprende dos momentos:

**a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

Cada predio deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, donde la localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por dieciséis dígitos numéricos.

2 Identificación PROVINCIAL  
2 Identificación CANTONAL  
2 Identificación de la PARROQUIA  
2 Identificación de la ZONA CATASTRAL  
2 Identificación del SECTOR CATASTRAL  
3 Identificación de la MANZANA CATASTRAL  
3 Identificación del PREDIO.

Mediante estos dígitos se identifica al predio, y para identificar la propiedad horizontal es se aumenta 7 dígitos, clasificados de la siguiente manera:

2 Identificación BLOQUE  
2 Identificación PISO  
3 Identificación de la UNIDAD

**b) DELIMITACIÓN DEL ÁREA URBANA DE INTERVENCIÓN:**

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

cabecera parroquial San Rafael de Sharug, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

### **c) LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el formulario de Ficha Urbana, (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, acorde a los lineamientos expuestos en el Acuerdo Ministerial No. 017-20 del MIDUVI, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador. Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes, además de los que la Jefatura de Avalúos y catastros determine:

1. Identificación del Predio
2. Localización
3. Datos del Propietario, Posesionario o Poseedor del Predio
4. Tenencia
5. Características del Terreno, Servicios y Vías
6. Características de la Construcción y Mejoras
7. Vivienda Censal
8. Observaciones Generales
9. Responsables
10. Gráfico del Predio y fotografía de fachada de la Construcción Principal

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

**Art. 7. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

## **CAPITULO II**

### **DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS**

**Art. 8. –VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

**Art. 9. – NOTIFICACIÓN.** - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 10.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los Artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará.

**Art. 11.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de los bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón Pucará.

**Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Arts. 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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 el órgano correspondiente, 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.

### **CAPITULO III**

#### **DEL PROCESO TRIBUTARIO**

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

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

actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el periodo fiscal.

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Art. 14.- TRIBUTOS ADICIONALES AL IMPUESTO PREDIAL URBANO.** - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) Tasa por servicio de mantenimiento catastral. - El valor de esta tasa anual es de 2.00 USD por cada unidad predial.

b) Adicional Cuerpo de Bomberos. - La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Atr.6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

**Art. 15.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.**- Sobre la base de los catastros la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 16.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 17.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costos.

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

**Art. 18.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 19.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno y la solicitud de trámites municipales.

**Art. 20.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.** - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos

hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

#### CAPITULO IV

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

**Art. 22.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

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

**Art. 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 494 al 513 del COOTAD:

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

**Art. 24. –VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -**

**a.-) Valor de terrenos.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Organigrama del proceso de valoración del suelo:

#### 1. VALOR DEL TERRENO

$$[VS] = [At] \times [VM] \times [(F1) \times (F2) \times (F3) \times (Fs)]$$

**At** = Área del terreno

**VM** = Valor del suelo (Mapa de Valor del Suelo)

**F1**= Corrección por factor tamaño

**F2**= Corrección por factor frente

F3= Corrección por factor fondo

F<sub>s</sub>= Factores características suelo

ANEXO 1: MAPAS DE VALOR DE LA TIERRA URBANA DEL CANTÓN PUCARÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025

**2. FACTORES DE AFECTACIÓN INDIVIDUAL**

No.	Factor
F1	Tamaño del predio
F2	Frente
F3	Fondo
F <sub>s</sub>	Localización en la manzana Forma del terreno Topografía Tipo de terreno Nivel de terreno Uso del suelo

Descripción de coeficientes aplicados para el ajuste del valor del suelo:

**2.1 FACTOR TAMAÑO**

Superficie m <sup>2</sup>	Coefficiente
0.00m <sup>2</sup> A 200m <sup>2</sup>	1.00
200.01m <sup>2</sup> A 300.00m <sup>2</sup>	0.95
300.01m <sup>2</sup> A 500.00m <sup>2</sup>	0.90
500.01m <sup>2</sup> A 750.00m <sup>2</sup>	0.85
750.01m <sup>2</sup> A 1000.00m <sup>2</sup>	0.80
1000.01m <sup>2</sup> en adelante	0.75

**2.2 FACTOR FRENTE**

Longitud m	Coefficiente
0 A 10	0.96
10 A 20	1.00
20 A 25	1.10
25 A 30	1.20
30 A 35	1.30
35 A 40	1.35
MAYOR A 40	1.40

**2.3 FACTOR FONDO**

Longitud m	Coefficiente
0 A 10	0.96
10 A 20	1.00
20 A 25	1.10
25 A 30	1.20
30 A 35	1.30

35 A 40	1.35
Mayor A 40	1.40

#### 2.4 FACTOR TIPO DE TERRENO

Característica	Coefficiente
Seco	1.00
Cenagoso	0.90
Húmedo	0.80
Inundable	0.70

#### 2.5 FACTOR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA

Localización	Coefficiente
Manzanero	1.30
En Cabecera	1.25
Esquinero	1.15
Intermedio	1.10
En Cruz	1.05
En T	1.05
Triángulo	1.05
Pasaje	1.00
Interior	0.95

#### 2.6 FACTOR TOPOGRAFÍA

Característica	Coefficiente
Plano	1.00
Inclinado Ascendente	0.60
Inclinado Descendente	0.60

#### 2.7 FACTOR FORMA

Característica	Coefficiente
Regular	1.00
Irregular	0.95
Muy Irregular	0.90

#### 2.8 FACTOR NIVEL

Característica	Coefficiente
A Nivel	1.00
Sobre Nivel	0.90
Bajo Nivel	0.80

#### 2.9 FACTOR USO

Código	Uso del predio	Coefficiente
1	Industrial	1.15
2	Artesanal	1.20

3	Cultural	1.10
4	Agrícola	1.05
5	Comercial	1.15
6	Hospedaje	1.25
7	Servicios Públicos	1.10
8	Servicios Privados	1.15
9	Residencial	1.00
10	Salud	1.20
11	Educación Superior	1.15
12	Militar	1.10
13	Turismo	1.25
14	Culto	1.15
15	Edificio de Hotel	1.25
16	Acuicultura	1.10
17	Recreativo Deportivo	1.10
18	Sin Fines de Lucro	1.00
19	Educación Inicial – Primaria – Secundaria	1.15
20	Otro	1.00
21	Agroindustrial	1.15
22	Bienestar social	1.00
23	Casa Comunal	1.15
24	Comercial y Residencial	1.10
25	Espacio Público	1.25
26	Financiero	1.20
27	Hidrocarburos	1.15
28	Parqueadero	1.15
29	Religioso	1.15
30	Sin Uso	1.00

#### **b.-) Valoración de las Construcciones**

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos.

#### **1. TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS**

Para la valoración de las construcciones se deberá establecer tipologías constructivas, que no son sino modelos estándar de construcción en función de los materiales utilizados en columnas, mampostería portante, paredes y cubierta, así como el número de pisos, asignado un valor unitario del metro cuadrado.

1.1 TABLA DE TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS

TIPOLOGÍA	NO. PISOS	COLUMNAS	CUBIERTA	MAMPOSTERÍA PORTANTE	PAREDES	VALOR
T1	1 - 2	HORMIGON ARMADO	STEEL PANEL / GALVALUMEN	NO TIENE	LADRILLO	300.00
			TEJA		BLOQUE	
			ZINC		ADOBE / TAPIAL	
			MADERA		FERRO CEMENTO	
			NO TIENE		NO TIENE	
			ASBESTO / CEMENTO		BAHAREQUE / CAÑA REVESTIDA	
			LOSA DE HORMIGON		MADERA	
			MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO			
			HIERRO			
			OTRO			
T2	1 - 2	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	ASBESTO / CEMENTO	NO TIENE	NO TIENE	250.00
			NO TIENE		BLOQUE	
			ZINC		LADRILLO	
			HIERRO			
			LOSA DE HORMIGON			
			MADERA			
T3	1 - 2	NO TIENE	TEJA INDUSTRIAL	LADRILLO	BLOQUE	150.00
			ZINC	BLOQUE	ADOBE / TAPIAL	
			TEJA	ADOBE	LADRILLO	
			ASBESTO / CEMENTO			
			MADERA			
			NO TIENE			
T4	1 - 2	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO  MADERA  CAÑA	ZINC	NO TIENE	BLOQUE	150.00
			ASBESTO / CEMENTO		LADRILLO	
			NO TIENE		ADOBE / TAPIAL	
			TEJA		MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	
			HIERRO		MADERA	
			LOSA DE HORMIGON			
			MADERA			
T5	1 - 2	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	NO TIENE	NO TIENE	ADOBE / TAPIAL	260.00
			ZINC		LADRILLO	
			HIERRO		BLOQUE	
T6	1 - 2	OTRO	ZINC	NO TIENE	MADERA	90.00
			OTRO		OTRO	
					MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	
T7	3 - 5	HORMIGON ARMADO	STEEL PANEL / GALVALUMEN	NO TIENE	NO TIENE	360.00
			ASBESTO / CEMENTO		LADRILLO	
			LOSA DE HORMIGON		FERRO CEMENTO	
			MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO		BLOQUE	
			MADERA			
			NO TIENE		ADOBE / TAPIAL	
			TEJA			
			ZINC			
NO TIENE						
T8	6 - En adelante	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	NO TIENE	BLOQUE	460.00
			LOSA DE HORMIGON		FERRO CEMENTO	
			ASBESTO / CEMENTO		NO TIENE	
			TEJA		LADRILLO	
			ZINC		ADOBE / TAPIAL	
			STEEL PANEL / GALVALUMEN			
			MADERA			
			MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO			

Para efectos de la valoración masiva, las categorías de acabados son:

**1.2 FACTOR POR TIPO DE ACABADO**

Tipo de acabado	Coefficiente
Lujo	1.20
Bueno	1.10
Económico	1.00
Básico - Tradicional	0.90
No Tiene	0.80

**2. FACTOR DEPRECIACIÓN**

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y la vida útil estimada para el material del elemento constructivo predominante; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener la depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$Fd = [1 - \left( \left( \frac{E}{Vt} \right) + \left( \frac{E}{Vt} \right)^2 \right) * 0,5]$$

Donde:

**Fd** = Factor de Depreciación

**E** = Edad de la Construcción

**Vt** = Vida Útil del material predominante de la estructura

**E** = Antigüedad = Año Actual – Año de Construcción

\*Año Actual = Dato del sistema

\*Año Construcción = Dato Censo Predial

**2.1 VIDA ÚTIL Y PORCENTAJE DEL VALOR RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES**

El valor residual utilizado para las construcciones será de (% UTILIZADO POR EL CANTON), y los años de vida útil del material predominante (estructura) será:

Estructura	Material	Coefficiente %	Vida útil
Columna	HORMIGÓN ARMADO	10	80
	ACERO	10	50
	ALUMINIO	10	60
	MADERA OPCIÓN 2 (QUE NO RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	10	30
	PAREDES SOPORTANTES	10	40
	MADERA OPCIÓN 1 (QUE RECIBA TRATAMIENTO PERIÓDICO)	10	50
	OTRO	10	30
	MIXTO (METAL Y HORMIGON)	10	80
	CAÑA	10	80

	NO TIENE	10	0
Mampostería Portante	LADRILLO	10	80
	NO TIENE	10	-
	TAPIAL	10	40
	ADOBE	10	40
	PIEDRA	10	80
	BLOQUE	10	60

### 3. DESCRIPCIÓN DE FACTORES DE AJUSTE APLICADOS PARA LA CONSTRUCCIÓN

#### 3.1 FACTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Clase	Coefficiente
Muy Bueno	1.20
Bueno	1.10
Regular	1.00
Malo	0.90
Obsoleto	0.80

#### 3.2 FACTOR USO DE LA CONSTRUCCIÓN

Descripción	Coefficiente	Descripción	Coefficiente
Casa	1.00	Hotel	1.20
Almacén – comercio menor	1.20	Recreativo	1.40
Escuela - colegio	1.20	Hostería	1.20
Industria	1.25	Hostal	1.20
Bar	1.20	Iglesia – capilla	1.30
Banco financiera	1.40	Lavandería	1.00
Batería sanitaria	1.00	Mercado	1.20
Bodega comercial industrial	1.20	Oficina	1.20
Bodega	1.20	Parqueadero cubierto	1.05
Auditorio	1.05	Parqueadero descubierta	1.05
Casa comunal	1.00	Restaurante	1.20
Cementerio	1.00	Planta tratamiento de agua	1.00
Centro cultural	1.00	Fundaciones	1.00
Centro de asistencia social	1.00	Gimnasio	1.20
Centro educativo inicial	1.00	Sala de culto	1.30
Convento	1.30	Centro de salud	1.20
Comercio especializado	1.20	Karaoke	1.20
Escenario deportivo	1.40	Sin uso	1.00
Estación de bomberos	1.00	Retén policial	1.00
Funeraria	1.20	Administración pública	1.25
Gasolinera	1.40	Otros	1.00
Galpón	1.10	-	-

**4. DESCRIPCIÓN DE MEJORAS**

Mejora	Unidad de medida	Valor unitario \$
"Asadero o bbq"	"metro cuadrado"	60.00
"Cancha deportiva de césped natural"	"metro cuadrado"	100.00
"Cancha deportiva de césped sintético"	"metro cuadrado"	120.00
"Cancha deportiva de tierra"	"metro cuadrado"	70.00
"Cancha deportiva encementada"	"metro cuadrado"	100.00
"Cerramiento de adobe"	"metro lineal"	30.00
"Cerramiento de hierro sobre mampostería"	"metro lineal"	70.00
"Cerramiento de ladrillo bloque - enlucido"	"metro lineal"	40.00
"Cerramiento de ladrillo - sin enlucir"	"metro lineal"	25.00
"Cerramiento de malla sobre mampostería"	"metro lineal"	40.00
"Cisterna"	"metro cubico"	800.00
"Jardines"	"metro cuadrado"	15.00
"Muro de piedra"	"metro lineal"	85.00
"Piscina cubierta"	"metro cuadrado"	375.00
"Piscina descubierta"	"metro cuadrado"	280.00
"Portón automático de hierro"	"unidad"	850.00
"Portón automático de madera - hierro"	"unidad"	740.00
"Protección de puertas de madera"	"unidad"	370.00
"Protección de puertas de metal"	"unidad"	420.00
"Protección de ventanas de madera"	"unidad"	220.00
"Protección de ventanas de metal"	"unidad"	270.00
"Reservorio"	"metro cuadrado"	600.00

**5. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN Y MEJORAS (ADICIONALES CONSTRUCTIVOS)**

El avalúo de las construcciones permanentes existentes en los territorios urbanos de la cabecera cantonal, cabecera parroquial y centros urbanos del cantón Pucará, se calculará con la siguiente expresión matemática:

$$VC_i = (A_i \times (PU_{\text{tipología}}) \times F_{\text{acabado}} \times F_{\text{depreciación}} \times F_c) + VMC$$

$$VC = VC_1 + VC_2 + VC_3 + \dots + VC_i + VM + VMie + VMC$$

En donde:

**VC** = Valor de lo edificado = Sumatoria del valor de cada piso que compone la edificación + valor de las mejoras

**VC<sub>i</sub>** = Valor total del piso

**(A<sub>i</sub>)** = Área del piso en m<sup>2</sup>

1.- **PU<sub>tipología</sub>** = Precio unitario base por m<sup>2</sup> de la Tipología

2.- **F. ac** = Factor Acabados

4.- **F. dep** = Depreciación (edad y vida útil de la construcción)

5.- **F<sub>c</sub>** = Factores aplicados

7.- **VMC** = Valor mejoras

## 6. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LAS MEJORAS (ADICIONALES CONSTRUCTIVOS)

Para la valoración de mejoras se utilizará la siguiente fórmula:

$$\mathbf{VMC = Vac \times Ca \times F_M}$$

Donde:

**VMC** = Avalúo del adicional constructivo

**Vac** = Valor del adicional constructivo

**Ca** = Cantidad del adicional según su unidad de medida

**F<sub>M</sub>** = Factor del estado de conservación

## 7. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LOS PREDIOS URBANOS

Para determinar el avalúo de los predios urbanos se considerará el valor del suelo, el valor de las construcciones y el valor de los adicionales al predio, mediante la aplicación de la siguiente fórmula general:

$$\mathbf{VTOTAL = VT + VC + VMC}$$

Donde:

**VTOTAL** = Avalúo del predio urbano

**VT** = Valor del terreno

**VC** = Valor de la construcción

**VMC** = Valor de los adicionales constructivos al predio

## 8. DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE PROPIEDADES HORIZONTALES

Las edificaciones serán valuadas en función del área de propiedad privada de cada condómino, al que se añadirán los valores de áreas comunales construidas, del terreno y de las mejoras adicionales, en función de las alícuotas respectivas.

La expresión matemática para el cálculo del avalúo total de una propiedad horizontal ya sean desarrollo horizontal o en vertical es:

$$\mathbf{APH = VT + VC + VMC}$$

Donde:

**APH** = Avalúo del predio en propiedad horizontal

**VT** = Valor del terreno (privado (considerado % alícuota + terreno comunal)

**VC** = Valor de la construcción

**VMC** = Valor de los adicionales constructivos al predio

**Art. 25.- BANDA IMPOSITIVA.** - Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

**Art. 26.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.** - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

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

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

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

**Art. 27. – ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

**Art. 28.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa desde el 0,45 (CERO PUNTO CUARENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

CATEGORIA	RANGO INICIAL	RANGO FINAL	FRACCIÓN BÁSICA	FRACCIÓN EXCEDENTE
0	0.00	0.00	0.00	0.00
1	0.01	En adelante	0.45	0.45

**Art. 29. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.** - El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

**Art. 30. - LIQUIDACION ACUMULADA.** - Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

**Art. 31. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 32. - EPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos

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

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

#### FECHA DE PAGO PORCENTAJE DE DESCUENTO

Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

#### Art. 33. - REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO

**a) Ley Orgánica de Discapacidades Artículo 75.-** Impuesto predial. - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

**b) Beneficios tributarios.** - (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

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

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

**c) En tanto que, por desastres, en base al Artículo 521.-** Deducciones: Señala que "Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

**d) Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares,** sufiere un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Quando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera."

**e) Toda persona mayor de 65 (sesenta y cinco) años de edad y con ingresos mensuales en un máximo de 5 (cinco) Remuneraciones Básicas Unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas,** estará exonerado del pago del impuesto de que trata esta ordenanza;

**f) Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas,** los impuestos se pagarán únicamente por el valor de las 500 remuneraciones sin considerar la diferencia o excedente;

**Art.34. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.** - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 35. – TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: 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 prorateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario 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 al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

**Art. 36. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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

### DISPOSICIONES GENERALES

**PRIMERA.** - El Gobierno Autónomo Descentralizado de Pucará en base a los principios de Unidad, Solidaridad y corresponsabilidad, Subsidiariedad, Complementariedad, Equidad interterritorial. Participación ciudadana y Sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA.** - Supletoriedad y preeminencia. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, de manera obligatoria y supletoria.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbana, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

**DISPOSICIÓN FINAL.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del primero de enero de 2024 sin perjuicio de la fecha de su publicación en el Registro Oficial y se aplicará para el Bienio 2024-2025.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará a los veinte y un día del mes de noviembre del 2023.



Arq. Adrían Berrezueta Barreto  
ALCALDE GADM-PUCARÁ



Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza  
SECRETARIO DE CONCEJO

**CERTIFICACIÓN:** En mi calidad de secretario de Concejo del GAD Municipal de Pucará, me permito CERTIFICAR que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025** fue discutida y aprobada por el Ilustre Concejo Municipal del GAD Pucará, en dos debates, realizados en la sesión ordinaria del 14 de noviembre y, en la sesión extraordinaria del 15 de

noviembre del 2023, respectivamente.-

Pucará a 14 de noviembre del 2023.



Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza  
SECRETARIO DE CONCEJO GADM-PUCARÁ

ALCALDIA DE PUCARÁ, A los 13 días del mes de diciembre del 2023, siendo las 8h25 horas; de conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) y, una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO EN TODAS SUS PARTES a la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025**". Ejecútese y publíquese.-



Arq. Adrián Berrezueta Barreto.  
ALCALDE GADM-PUCARÁ.

Proveyó y firmó el decreto que antecede el Arq. Adrián Gustavo Berrezueta Barreto. Alcalde del GAD-PUCARÁ, a los 13 días del mes de diciembre del 2023.- **Certifico.-**



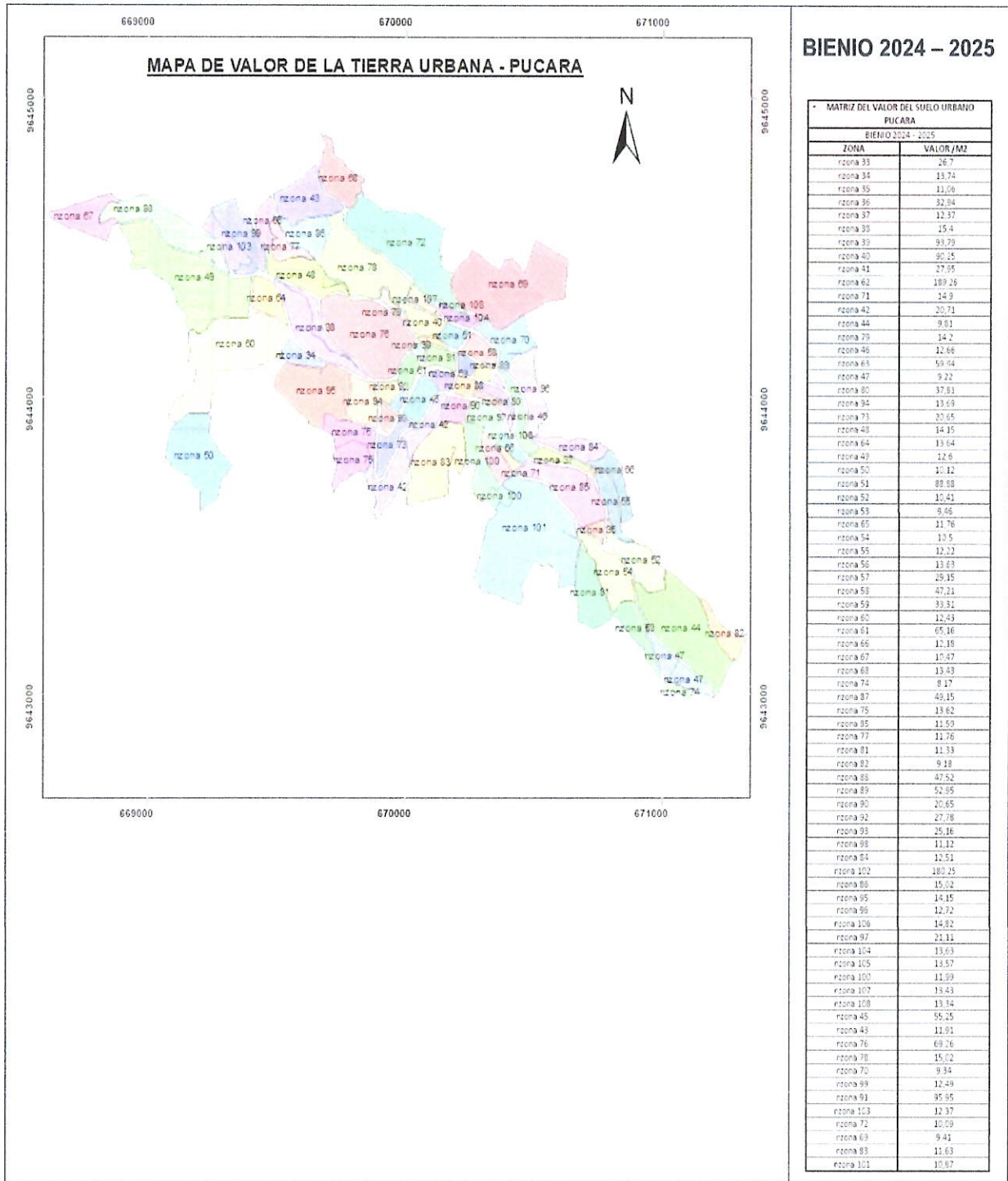
Abg. Joe Belart Espinoza Espinoza  
SECRETARIO DE CONCEJO GADM-PUCARÁ

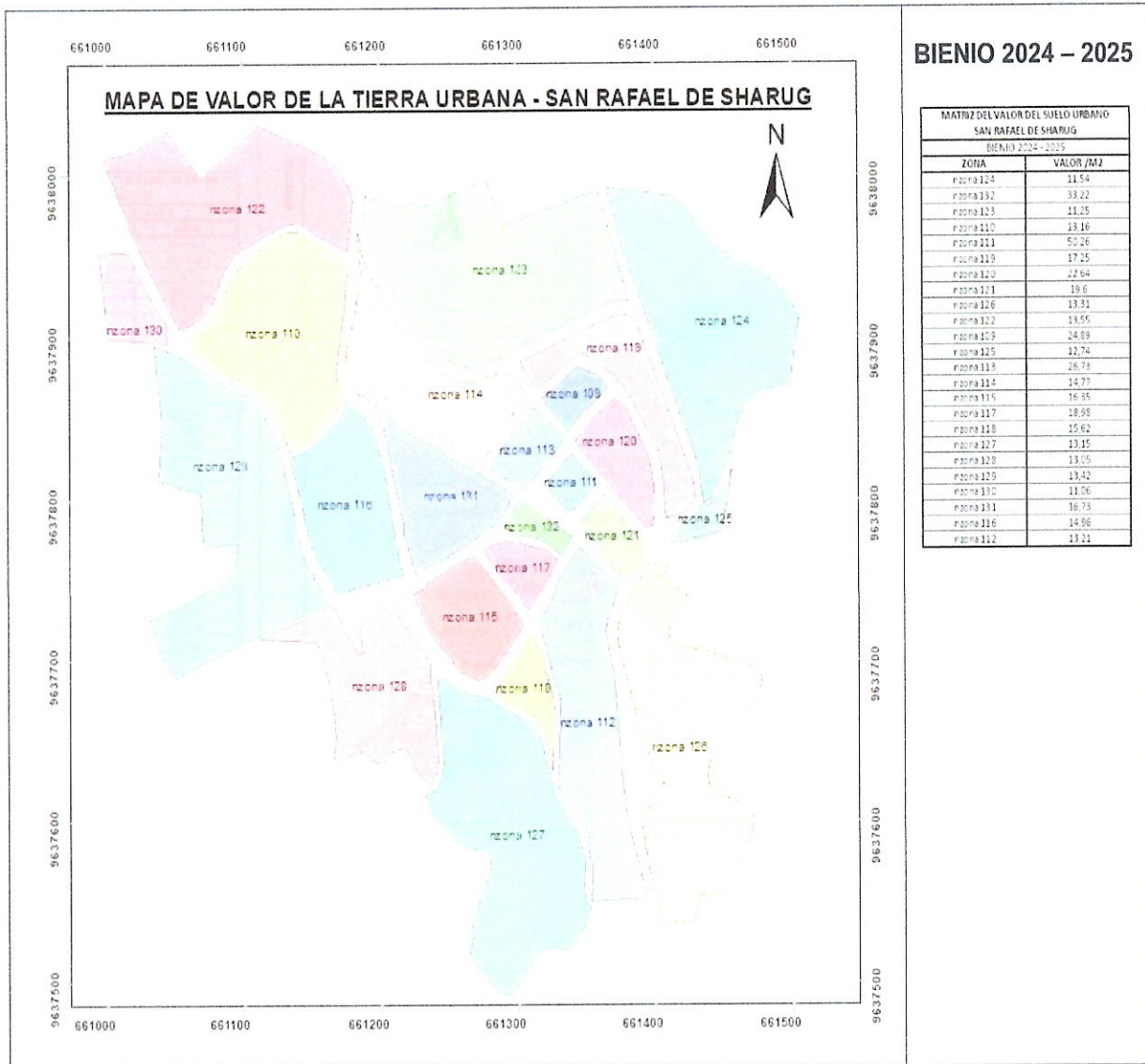
**ANEXOS:**

ANEXO 1: MAPAS DE VALOR DE LA TIERRA URBANA DEL CANTÓN PUCARÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025

**ANEXO 1:**

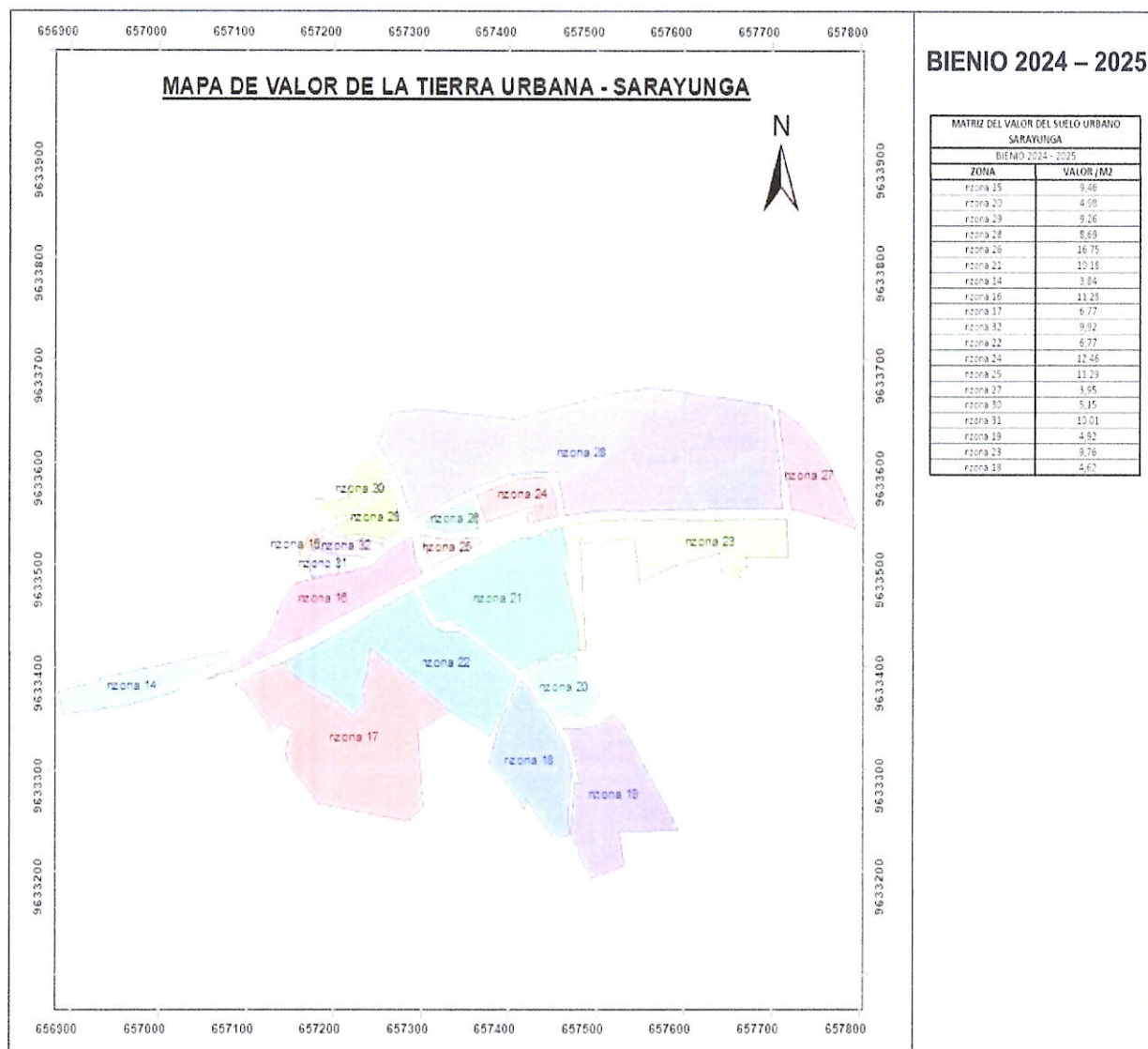
MAPAS DE VALOR DE LA TIERRA URBANA DEL CANTÓN PUCARÁ PARA EL BIENIO 2024 – 2025

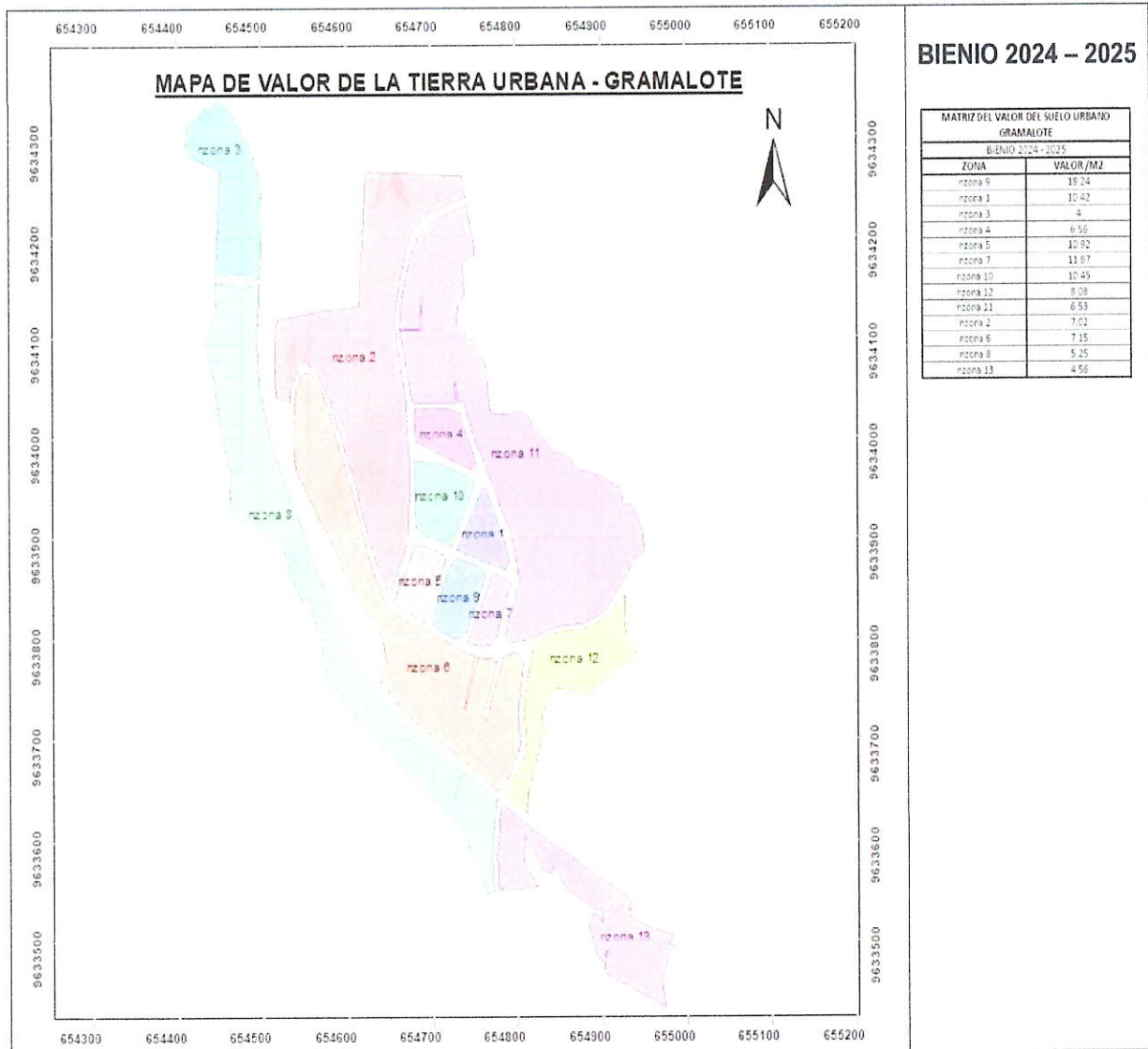




**BIENIO 2024 - 2025**

MATRIZ DEL VALOR DEL SUELO URBANO SAN RAFAEL DE SHARUG BIENIO 2024 - 2025	
ZONA	VALOR /M2
zona 124	11.54
zona 132	33.22
zona 123	11.25
zona 110	13.16
zona 111	50.26
zona 119	17.25
zona 120	22.64
zona 121	19.6
zona 126	13.31
zona 122	13.55
zona 109	24.89
zona 125	12.74
zona 113	26.73
zona 114	14.77
zona 115	16.35
zona 117	18.98
zona 118	15.62
zona 127	13.15
zona 128	13.55
zona 129	13.42
zona 130	11.06
zona 131	16.73
zona 116	14.96
zona 112	13.21





**BIENIO 2024 – 2025**

MATRIZ DEL VALOR DEL SUELO URBANO GRAMALOTE	
BIENIO 2024-2025	
ZONA	VALOR/M2
zona 9	18.24
zona 1	10.42
zona 3	4
zona 4	6.56
zona 5	10.92
zona 7	11.87
zona 10	10.45
zona 12	8.08
zona 11	6.53
zona 2	7.02
zona 6	7.15
zona 8	5.25
zona 13	4.56