



**EDICIÓN ESPECIAL**

**Año I - Nº 279**  
**Quito, viernes 24 de  
 enero de 2020**  
**Servicio gratuito**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA**  
**DIRECTOR**

Quito:  
 Calle Mañosca 201  
 y Av. 10 de Agosto  
 Telf.: 3941-800  
 Exts.: 2551 - 2555 - 2561

104 páginas

[www.registroficial.gob.ec](http://www.registroficial.gob.ec)

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

**Al servicio del país  
 desde el 1º de julio de 1895**

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.

**SUMARIO:**

Págs.

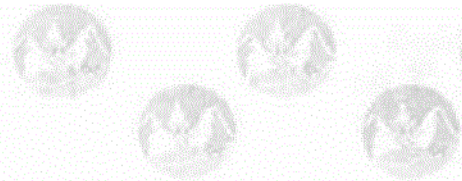
**GOBIERNOS AUTÓNOMOS  
 DESCENTRALIZADOS**

**ORDENANZAS MUNICIPALES:**

<b>001-SG-2020 Cantón Celica: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que registrarán en el bienio 2020 - 2021.....</b>	<b>2</b>
<b>002-SG-2020 Cantón Celica: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2020 - 2021 .....</b>	<b>31</b>
- <b>Cantón Pucará: De aprobación del plano de zonas homogéneas y de valoración de la tierra rural, así como la determinación, administración y la recaudación de los impuestos a los predios rurales, que registrarán en el bienio 2020 - 2021 .....</b>	<b>59</b>
- <b>Cantón Pucará: De aprobación del plano de valor de la tierra de suelo urbano y áreas urbano no consolidadas, los valores unitarios por m2 de construcción de tipologías de edificaciones, los factores de corrección (aumento o reducción) del valor de la tierra y edificaciones que registrarán para el bienio 2020 - 2021 .....</b>	<b>91</b>



**PUCARÁ**  
GAD MUNICIPAL



**ORDENANZA DE CATASTROS PEDIALES RURALES 2020-2021  
CANTÓN PUCARÁ**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN PUCARÁ.**

**EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE PUCARÁ**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: "los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...";

**Que**, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pucará conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

**Que**, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que "*Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.*"

**Que**, el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

**Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "*Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*";

**Que**, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

**Que**, el COOTAD en el Art. 139 establece: *"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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.*

*El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial."*

**Que** el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...]

*c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.*

**Que**, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: *"El impuesto sobre la propiedad rural"*;

**Que**, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código"*;

**Que**, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: *"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."*;

**Que**, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano

de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

**Que**, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *"Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones."*

**Que**, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 1, señala que: *"En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

*1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes."*

**Que**, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) *"Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...]* m) *Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos."*

En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización

#### EXPIDE:

**"LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN Pucará, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2020 – 2021"**

## CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES

**Art. 1.- Objeto.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado de Pucará, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona rural del cantón Pucará, determinadas de conformidad con la ley.

**Art. 2.- Principios.-** Los impuestos prediales rurales que regirán para el BIENIO 2020-2021 observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

**Art. 3.- Glosario de Términos.-** Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

**Avalúo.-** Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

**Avalúo Catastral.-** valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

**Avalúo a precio de mercado.-** Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

**Avalúo de la Propiedad.-** El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

**Avalúo del Solar.-** Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

**Avalúo de la Edificación.-** Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

**Base Cartográfica Catastral.-** Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

**Base de Datos Catastral Alfanumérica.-** La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de

la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Código Catastral.- Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Factores de Corrección.- Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y. o afectaciones.

Inventario Catastral - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral: contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Rural.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Sistema Nacional para la Administración de Tierras.- SINAT. Sistema informático que automatiza la gestión catastral rural e implementa procesos de valoración, rentas y recaudación.

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

**Art. 4.- Objeto del Catastro.-** El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

**Art. 5.- Elementos.-** El Sistema de Catastro Predial Rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, 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.

## CAPITULO II

### DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

**Art. 6.- Objeto del Impuesto,-** Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del Municipio del cantón Pucará.

**Art. 7.- Hecho Generador.-** El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Pucará y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial,
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones.

**Art. 8.- Sujeto Activo.-** El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno autónomo, descentralizado del Municipio de Pucará, de conformidad con lo establecido en el Art. 514 del COOTAD.

**Art. 9.- Sujeto Pasivo.-** Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, y en cuanto a lo demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y

que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios ubicados dentro del perímetro del Cantón Pucará.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacentes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario, y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

**Art. 10.- Elementos de la Propiedad Rural.-** Para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural son: la tierra y las edificaciones.

### CAPITULO III

#### DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN.

**Art. 11.- Elementos de Valoración de los predios rurales.-** Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

**Art. 12.- De la actualización del avalúo de los predios.-** Para la actualización de la valoración rural se utilizará el enfoque de mercado, el cual proporciona una estimación del valor comparando el bien con otros idénticos o similares. Para la aplicación de este enfoque se tomará como referencia transacciones y avalúos, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados con el índice de precios al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

**Art. 13.- Del avalúo de los predios.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo rural

Es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios Unitarios de venta de inmuebles en condiciones similares u homogéneas del mismo sector según la zona agroeconómica homogénea determinada y el uso actual del suelo, multiplicado por la superficie del inmueble.

a.1. Para determinar el valor del suelo se utiliza un modelo cartográfico que emplea el mapa temático de cobertura y uso de la tierra clasificado en agregaciones (1):

Las variables pertenecientes a cada unidad (cobertura, sistemas productivos, capacidad de uso de las tierras) se combinan entre sí, a través de técnicas de geo procesamiento, y se obtienen Zonas Agroeconómicas Homogéneas de la Tierra, las cuales representan áreas con características similares en cuanto a condiciones físicas, de accesibilidad a infraestructura, servicios y dinámica del mercado de tierras rurales; asignando un precio o valor, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por hectárea de acuerdo al uso del suelo, y así generar las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), utilizados para determinar el Mapa de Valor de la Tierra Rural, con el cual se calcula el

avalúo masivo de los predios mediante la siguiente fórmula del valor bruto del suelo:

Conjunto de coberturas o cultivos que le dan un uso o aprovechamiento a determinado predio ver anexo 1

Predios con uso alternativo al agrario.- Son aquellos que poseen áreas con una situación de comportamiento diferente al que presenta la zona rural, puede ser por extensión, por acceso a servicios, por distancia a centros poblados relevantes y/o por presentar una actividad productiva que no es relacionada con el ámbito agropecuario. (Ver Anexo 1: Descripción de las unidades alternativas al agrario del cantón Pucará.)

Factores de aumento o reducción del valor del terreno.- Para el avalúo individual de los predios rurales tomando en cuenta sus características propias, se establecen fórmulas de cálculo y factores de aumento o reducción del valor del terreno.

Para efectos de cálculo, los factores aplicados a los su predios son: riego, pendiente, y edad de plantaciones forestales y frutales perennes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden: la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de aplicación de factores son los siguientes:

Nota: Para leer Fórmulas, ver Registro Oficial Suplemento 275 de 15 de Febrero de 2018, página 11.

b) El valor de las edificaciones y de reposición

b.1. Edificaciones terminadas

Es el avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>), que se indican en el Anexo 3 Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

Nota: Para leer Fórmulas, ver Registro Oficial Suplemento 275 de 15 de Febrero de 2018, página 13.

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor deprecado, mediante las siguientes ecuaciones:

Nota: Para leer Fórmulas, ver Registro Oficial Suplemento 275 de 15 de Febrero de 2018, página 14.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

IPC inicial (diciembre 2018) y el IPC actual (julio 2019), a nivel nacional. (Factor =1.013)

El tipo de acabado de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación.

Nota: Para leer Cuadros, ver Registro Oficial Suplemento 275 de 15 de Febrero de 2018, página 15.

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

Nota: Para leer Fórmulas, ver Registro Oficial Suplemento 275 de 15 de Febrero de 2018, página 17.

## CAPÍTULO IV

## VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL DE LA BASE IMPONIBLE Y DE LAS TARIFAS DEL IMPUESTO.-

Art. 14.- Banda impositiva.- al valor catastral del predio rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil ( $0,25 \times 1000$ ) ni superior al tres por mil ( $3 \times 1000$ ), de acuerdo a lo establecido en el artículo 517 del COOTAD.

Se aplicará una banda impositiva de 0.40 al 1 por mil de acuerdo al avalúo de cada predio; según la siguiente tabla:

Nota: Para leer Cuadros, ver Registro Oficial Suplemento 275 de 15 de Febrero de 2018, página 19.

Art. 15.- Valor Imponible.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 16.- 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, 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, no se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

Art. 17.- Determinación del Impuesto Predial Rural.- Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará la tarifa que le corresponda a cada predio de acuerdo a su avalúo.

Art. 18.- Tarifa del impuesto predial rural.- La tarifa del impuesto predial rural correspondiente a cada unidad predial, se calculará considerándose desde el

0.25X1000 (cero punto dos cinco por mil), aplicando una alícuota al avalúo total, de acuerdo a la siguiente tabla:

## CAPÍTULO V

### TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL.

**Art. 19.-** Tributo adicional al impuesto predial rural.- Al mismo tiempo con el impuesto predial rural 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) Contribución predial a favor del Cuerpo de Bomberos.- El valor de esta contribución anual es el 0.15 por mil del avalúo total de la unidad predial, tal como lo establece la Ley Contra Incendios.

Se incorporarán a la presente ordenanza y durante su vigencia, aquellos tributos que fueren creados por ley.

## CAPÍTULO VI

### EXENCIONES DE IMPUESTOS

**Art. 20.-** Predios y bienes exentos.- Están exentas del pago de impuesto predial rural las siguientes propiedades:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de doce remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas;
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; según informe del técnico a cargo en el GADM PUCARÁ
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo;
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas;
- i) Las propiedades que se consideren dentro de la normativa de Uso y Ocupación del Suelo.

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias: y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a estas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación, etc.; de acuerdo con la Ley.

**Art. 21.- Deducciones.-** 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:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prendaria, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas:

1. En los préstamos del BanEcuador sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no se requiere presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento.

2. 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.

Cuando 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, 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.

**Art. 22.- Exenciones temporales.-** Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares, más mil dólares por cada hijo;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda, así como las construidas con el Bono de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y.
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

**Art. 23.- Solicitud de Deducciones o Rebajas.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por ley, que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal.

Especialmente, se considerarán para efectos de cálculo del impuesto predial rural, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.

Las solicitudes se deberán presentar hasta el 30 de noviembre del año en curso y estarán acompañadas de todos los justificativos, para que surtan efectos tributarios respecto del siguiente ejercicio económico.

Art. 24.- Lotes afectados por franjas de protección.- Para acceder a la deducción que se concede a los predios rurales que se encuentran afectados, según el Art. 521 del COOTAD, los propietarios solicitarán al Consejo Municipal aplicar el factor de corrección, previo requerimiento motivado y documentado de la afectación, que podrá ser entre otras: por franjas de protección de ríos, franjas de protección de redes de alta tensión, oleoductos y poliductos; los acueductos o tubería de agua potable y los ductos o tuberías de alcantarillado considerados como redes principales, franjas de protección natural de quebradas, los cursos de agua, canales de riego, riberas de ríos; las zonas anegadizas, por deslizamientos, erosión, sentamientos de terreno, al valor que le corresponde por metro cuadrado de terreno, se aplicará un factor de corrección, de acuerdo al porcentaje por rangos de área afectada, como se detalla en la Tabla que consta en el Anexo 4: Descripción de las unidades alternativas al agrario del cantón Pucará.

## CAPÍTULO VII EXONERACIONES ESPECIALES

Art. 25.- Exoneraciones especiales.- Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

a).- 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;

b).- 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;

c) Cuando se trate de propiedades de derechos y acciones protegidos por la Ley del Anciano, tendrán derecho a las respectivas deducciones según las antedichas disposiciones, en la parte que le corresponde de sus derechos y acciones. Facultase a la Dirección Financiera a emitir títulos de crédito individualizados para cada uno de los dueños de derechos y acciones de la propiedad; y,

d) Los predios declarados como Patrimonio Cultural de la Nación.

e) 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.

Para acogerse a este beneficio se considerarán los siguientes requisitos:

1. Documento Habilitante.- La cédula de ciudadanía que acredite la calificación y el registro correspondiente, y el carné de discapacidad otorgado por el Consejo Nacional de Discapacidades, será documento suficiente para acogerse a los beneficios de la presente Ordenanza; así como, el único documento requerido para todo trámite. El certificado de votación no será exigido para ningún trámite establecido en el presente instrumento.

En el caso de las personas con deficiencia o condición discapacitante, el documento suficiente para acogerse a los beneficios que establece esta Ordenanza en lo que les fuere aplicable, será el certificado emitido por el equipo calificador especializado.

Sin perjuicio de lo anteriormente señalado, con el propósito de que el GAD cuente con un registro documentado de las personas con discapacidad, el peticionario deberá presentar la primera vez que solicite los beneficios establecidos en la Ley Orgánica de Discapacidades y la presente Ordenanza, un pedido por escrito al Director/a Financiero/a, solicitando los beneficios correspondientes y adjuntando la documentación de respaldo.

2. Aplicación.- Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades, así como, la clasificación que se señala a continuación:

2.1.- Persona con discapacidad.- Para los efectos de la presente Ordenanza se considera persona con discapacidad a toda aquella que, como consecuencia de una o más deficiencias físicas, mentales, intelectuales o sensoriales, con independencia de la causa que la hubiera originado, ve restringida permanentemente su capacidad biológica, psicológica y asociativa para ejercer una o más actividades esenciales de la vida diaria, en la proporción que establezca el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades. Los beneficios tributarios previstos en esta ley, únicamente se aplicarán para aquellos cuya discapacidad sea igual o superior a la determinada en el Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades.

2.2.- Persona con deficiencia o condición discapacitante.- Se entiende por persona con deficiencia o condición discapacitante a toda aquella que, presente disminución o supresión temporal de alguna de sus capacidades físicas, sensoriales o intelectuales manifestándose en ausencias, anomalías, defectos, pérdidas o dificultades para percibir, desplazarse, oír y/o ver, comunicarse, o integrarse a las actividades esenciales de la vida diaria limitando el desempeño de sus capacidades; y, en consecuencia, el goce y ejercicio pleno de sus derechos.

## CAPITULO VIII ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 26.-** Notificación de avalúos.- La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

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

**Art. 27.-** Potestad resolutoria.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional del Municipio, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad Municipal.

Los funcionarios del Municipio que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anormalidad o retraso en la tramitación de procedimientos.

**Art. 28.-** Diligencias probatorias.- De existir hechos que deban probarse, el órgano respectivo del Municipio dispondrá, de oficio o a petición de parte interesada, la práctica de las diligencias probatorias que estime pertinentes, dentro de las que podrán constar la solicitud de informes, celebración de audiencias, y demás que sean admitidas en derecho.

De ser el caso el término probatorio se concederá por un término no menor a cinco días ni mayor de diez días.

**Art. 29.-** Obligación de resolver.- La administración está obligada a dictar resolución expresa y motivada en todos los procedimientos y a notificarla cualquiera que sea su forma y contenido.

El Municipio podrá celebrar actas transaccionales llegando a una terminación convencional de los procedimientos, siempre que no sean contrarios al ordenamiento jurídico ni versen sobre materias no susceptibles de transacción.

**Art. 30.-** Plazo para resolución.- El plazo máximo en el que debe notificarse la resolución, dentro de los respectivos procedimientos, será de treinta días.

La falta de contestación de la autoridad, dentro de los plazos señalados en el inciso anterior, según corresponda, generará los efectos del silencio administrativo a favor del administrado, y lo habilitará para acudir ante la justicia contenciosa administrativa para exigir su cumplimiento.

## CAPÍTULO IX RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 31.- Reclamo.-** Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

**Art. 32.- Impugnación respecto del avalúo.-** Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Dirección de Avalúos, Catastros y Registros su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

**Art. 33.- Sustanciación.-** En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el COOTAD y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

**Art. 34.- Resolución.-** La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

## CAPÍTULO X DE LOS RECURSOS ADMINISTRATIVOS

**Art. 35.- De la sustanciación.-** En la sustanciación de los recursos

administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Tributario.

**Art. 36.- Objeto y clases.-** Se podrá impugnar contra las resoluciones que emitan los directores o quienes ejerzan sus funciones en cada una de las áreas de la administración de la municipalidad, así como las que expidan los funcionarios encargados de la aplicación de sanciones en ejercicio de la potestad sancionadora en materia administrativa, y los actos de trámite, si estos últimos deciden directa o indirectamente el fondo del asunto, determinan la imposibilidad de continuar el procedimiento, producen indefensión o perjuicio de difícil o imposible reparación a derechos e intereses legítimos. Los interesados podrán interponer los recursos de reposición y de apelación, que se fundarán en cualquiera de los motivos de nulidad o a anulabilidad previstos en el Código Tributario.

La oposición a los restantes actos de trámite o de simple administración podrá alegarse por los interesados para su consideración en la resolución que ponga fin al procedimiento.

**Art. 37.- Recurso de reposición.-** Los actos administrativos que no ponen fin a la vía administrativa podrán ser recurridos, a elección del recurrente, en reposición ante el mismo órgano de la municipalidad que los hubiera dictado o ser impugnados directamente en apelación ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

**Art. 38.- Plazos para el recurso de reposición.-** El plazo para la interposición del recurso de reposición será de cinco días, si el acto fuera expreso. Si no lo fuera, el plazo será de treinta días y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzca el acto presunto.

Transcurridos dichos plazos, únicamente podrá interponerse recurso contencioso administrativo, sin perjuicio, en su caso, de la procedencia del recurso extraordinario de revisión.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución del recurso será de sesenta días.

Contra la resolución de un recurso de reposición no podrá interponerse de nuevo dicho recurso. Contra la resolución de un recurso de reposición podrá interponerse el recurso de apelación, o la acción contencioso-administrativa, a elección del recurrente.

**Art. 39.- Recurso de apelación.** - Las resoluciones y actos administrativos, cuando no pongan fin a la vía administrativa, podrán ser recurridos en apelación ante la máxima autoridad del Municipio. El recurso de apelación podrá interponerse directamente sin que medie reposición o también podrá interponerse contra la resolución que niegue la reposición. De la negativa de la apelación no cabe recurso ulterior alguno en la vía administrativa.

Son susceptibles de este recurso los actos administrativos que afecten derechos subjetivos directos del administrado.

**Art. 40.- Plazos para apelación.-** El plazo para la interposición del recurso de apelación será de cinco días contados a partir del día siguiente al de su notificación.

Si el acto no fuere expreso, el plazo será de dos meses y se contará, para otros posibles interesados, a partir del día siguiente a aquel en que, de acuerdo con su normativa específica, se produzcan los efectos del silencio administrativo.

Transcurridos dichos plazos sin haberse interpuesto el recurso, la resolución será firme para todos los efectos.

El plazo máximo para dictar y notificar la resolución será de treinta días. Transcurrido este plazo, de no existir resolución alguna, se entenderá aceptado el recurso.

Contra la resolución de un recurso de apelación no cabe ningún otro recurso en vía administrativa, salvo el recurso extraordinario de revisión en los casos establecidos.

**Art. 41.- Recurso de Revisión.-** Los administrados podrán interponer recurso de revisión contra los actos administrativos firmes o ejecutoriados expedidos por los órganos de las respectivas administraciones, ante la máxima autoridad ejecutiva del Municipio, en los siguientes casos:

- a) Cuando hubieren sido adoptados, efectuados o expedidos con evidente error de hecho, que aparezca de los documentos que figuren en el mismo expediente o de disposiciones legales expresas;
- b) Si, con posterioridad a los actos, aparecieren documentos de valor trascendental, ignorados al efectuarse o expedirse el acto administrativo de que se trate.
- c) Cuando los documentos que sirvieron de base para dictar tales actos hubieren sido declarados nulos o falsos por sentencia judicial ejecutoriada;
- d) En caso de que el acto administrativo hubiere sido realizado o expedido en base a declaraciones testimoniales falsas y los testigos hayan sido condenados

por falso testimonio mediante sentencia ejecutoriada, si las declaraciones así calificadas sirvieron de fundamento para dicho acto; y,  
e) Cuando por sentencia judicial ejecutoriada se estableciere que, para adoptar el acto administrativo objeto de la revisión ha mediado delito cometido por los funcionarios o empleados públicos que intervinieron en tal acto administrativo, siempre que así sea declarado por sentencia ejecutoriada.

**Art. 42.- Improcedencia de la revisión.-** No procede el recurso de revisión en los siguientes casos:

- a) Cuando el asunto hubiere sido resuelto en la vía judicial;
- b) Si desde la fecha de expedición del acto administrativo correspondiente hubieren transcurrido tres años en los casos señalados en los literales a) y b) del artículo anterior; y;
- c) Cuando en el caso de los apartados c), d) y e) del artículo anterior, hubieren transcurrido treinta días desde que se ejecutorió la respectiva sentencia y no hubieren transcurrido cinco años desde la expedición del acto administrativo de que se trate.

El plazo máximo para la resolución del recurso de revisión es de noventa días.

**Art. 43.- Revisión de oficio.-** Cuando el ejecutivo del Municipio llegare a tener conocimiento, por cualquier medio, que un acto se encuentra en uno de los supuestos señalados en el artículo anterior, previo informe de la unidad de asesoría jurídica dispondrá la instrucción de un expediente sumario, con notificación a los interesados. El sumario concluirá en el término máximo de quince días improrrogables, dentro de los cuales se actuarán todas las pruebas que disponga la administración o las que presenten o soliciten los interesados.

Concluido el sumario, el ejecutivo emitirá la resolución motivada por la que confirmará, invalidará, modificará o sustituirá el acto administrativo revisado.

Si la resolución no se expidiera dentro del término señalado, se tendrá por extinguida la potestad revisora y no podrá ser ejercida nuevamente en el mismo caso, sin perjuicio de las responsabilidades de los funcionarios que hubieren impedido la oportuna resolución del asunto.

El recurso de revisión solo podrá ejercitarse una vez con respecto al mismo caso.

## CAPÍTULO XI DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

**Art. 44.- Emisión de títulos de crédito.-** El Director Financiero a través de la Jefatura de Rentas, Avalúos y Catastros del Gobierno Municipal procederá a

emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá concluir el último día laborable del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del Municipio, de la Dirección Financiera y la Jefatura de Comprobación y Rentas, en su calidad de sujeto activo el primero, y de administradores tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constará la razón social el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Valor de cada predio actualizado.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Valor imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del descuento que por discapacidad o por ser adulto mayor, deberá constar o ser registrado en la emisión del o los títulos de créditos respectivos.
13. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
14. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del Jefe del Departamento de Rentas, así como el sello correspondiente.

**Art. 45.- Custodia de los títulos de crédito.-** Una vez concluido el trámite de que trata el artículo precedente, el Jefe del Departamento de Comprobación y Rentas comunicará al Director Financiero, y éste a su vez de inmediato al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá estar igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de la Jefatura de Rentas.

**Art. 46.- Recaudación tributaria.-** Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio

no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito al contribuyente. La primera copia corresponderá a la Tesorería y la segunda copia será entregada al Departamento de Contabilidad.

**Art. 47.- Pago del Impuesto.-** 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, de conformidad con lo establecido en el Art. 523 del COOTAD.

**Art. 48.- Reportes diarios de recaudación y depósito bancario.-** Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y este al alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el cual, en cuanto a cada tributo, presente los valores totales recaudados cada día en concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

**Art. 49.- Interés de Mora.-** A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central.

El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**Art. 50.- Coactiva.-** Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el Art. 350 del COOTAD.

**Art. 51.- Imputación de pagos parciales.-** El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo.

## 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 rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**SEGUNDA. -** Certificación de Avalúos.- La Dirección de Avalúos, Catastros y Registros del GAD conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios rurales.

**TERCERA.-** 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.-** Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y se aplicará para el Bienio 2020-2021.

Dada y suscrita en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Municipal del Cantón Pucará, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.



Sr. Luis Yáñez Cedillo  
**ALCALDE**

Ab. Daisy Bustamante.  
**SECRETARIA G. DE CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en **primer debate** en la sesión ordinaria del lunes 09 de diciembre del año dos mil diecinueve y, en **segundo debate** en sesión ordinaria del miércoles 18 de diciembre del año dos mil diecinueve

Ab. Daisy Bustamante  
**SECRETARIA G. DEL CONCEJO**



ALCALDÍA DE PUCARÁ, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.- siendo las 09h10.- De conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales. **SANCIONO:** LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE ZONAS HOMOGÉNEAS Y DE VALORACIÓN DE LA TIERRA RURAL, ASÍ COMO LA DETERMINACIÓN. ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DE LOS IMPUESTOS A LOS PREDIOS RURALES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO, DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PUCARA, QUE REGIRÁN EN EL BIENIO 2020 - 2021.- Ejecútense y publíquese.

Sr. Luis Yáñez Cedillo  
**ALCALDE**



Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor. Luis Yáñez Cedillo, Alcalde del Cantón Pucará, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.- Lo Certifico.



Ab. Daisy Bustamante  
SECRETARIA G. DEL CONCEJO



ANEXO 1: MATRIZ DE VALOR DEL CANTÓN PUCARÁ BIENIO 2018 - 2019  
ANEXO 2: Descripción de las unidades alternativas al agrario del cantón Pucará.  
ANEXO 3: Tabla de los Principales Materiales de la Construcción del Cantón.

Nota: Para leer Anexos, ver Registro Oficial Suplemento 275 de 15 de Febrero de 2018, página 36.

#### MATRIZ DE VALOR DEL SUELO ZONA 1

nombre_zona	nombre agregación	valor_no_tecnificada	valor_tecnificada
0106ZH01	ÁREA CONSTRUIDA	1509	0
	ÁREA SIN COBERTURA		
0106ZH01	VEGETAL	515	0
0106ZH01	ARROZ	0	0
0106ZH01	BANANO	4680	5200
0106ZH01	CACAO	5058	5620
0106ZH01	CAFÉ	3672	4080
0106ZH01	CAMARONERA	0	0
0106ZH01	CAÑA DE AZÚCAR	4280	5930
0106ZH01	CHAPARRAL - PAJONAL	302	0
0106ZH01	CICLO CORTO	2258	2509
0106ZH01	CONÍFERAS MADERABLES	2011	2900
0106ZH01	FLOR SIN PROTECCIÓN	1200	0
	FORESTAL DIVERSOS		
0106ZH01	USOS	2500	0
0106ZH01	FORESTAL MADERABLE	1800	0
	FORESTAL NO		
0106ZH01	COMERCIALES	430	0
0106ZH01	FRUTALES PERMANENTES	980	1100
	FRUTALES		
0106ZH01	SEMIPERMANENTES	1130	1320
0106ZH01	HUERTA	1800	2006
0106ZH01	OTRAS ÁREAS	1509	0

0106ZH01	OTRAS ÁREAS	1509	0
0106ZH01	OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	720	800
0106ZH01	OTROS CULTIVOS PERMANENTES	680	790
0106ZH01	PALMA AFRICANA	1000	1200
0106ZH01	PALMITO	0	0
0106ZH01	PASTOS	1509	2509
0106ZH01	PASTOS NATURALES	1006	0
0106ZH01	PISCÍCOLA	2350	2860
0106ZH01	TABACO	0	0
0106ZH01	TE	0	0
0106ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	250000	0
0106ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	200000	0
0106ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	175000	0
0106ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	150000	0
0106ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	2500	0
0106ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	4500	0
0106ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	8000	0
0106ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	350000	0
0106ZH01	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	200000	0
0106ZH01	VEGETACIÓN NATURAL	503	0

**MATRIZ DE VALOR DEL SUELO ZONA 2**

0106ZH02	ÁREA CONSTRUIDA	9051	0
0106ZH02	ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	503	0
0106ZH02	ARROZ	0	0
0106ZH02	BANANO	4680	5200
0106ZH02	CACAO	5058	5620
0106ZH02	CAFÉ	3672	4080
0106ZH02	CAMARONERA	0	0
0106ZH02	CAÑA DE AZÚCAR	4280	5930
0106ZH02	CHAPARRAL - PAJONAL	302	0

0106ZH02	CICLO CORTO	2258	2509
0106ZH02	CONÍFERAS MADERABLES	2011	2900
0106ZH02	FLOR SIN PROTECCIÓN	1200	0
0106ZH02	FORESTAL DIVERSOS USOS	2500	0
0106ZH02	FORESTAL MADERABLE	1800	0
0106ZH02	FORESTAL NO COMERCIALES	430	0
0106ZH02	FRUTALES PERMANENTES	980	1100
0106ZH02	FRUTALES SEMIPERMANENTES	1130	1320
0106ZH02	HUERTA	1800	2006
0106ZH02	OTRAS ÁREAS	1509	0
0106ZH02	OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	720	800
0106ZH02	OTROS CULTIVOS PERMANENTES	680	790
0106ZH02	PALMA AFRICANA	1000	1200
0106ZH02	PALMITO	0	0
0106ZH02	PASTOS	1509	2509
0106ZH02	PASTOS NATURALES	1006	0
0106ZH02	PISCÍCOLA	2350	2860
0106ZH02	TABACO	0	0
0106ZH02	TE	0	0
0106ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	250000	0
0106ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	200000	0
0106ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	175000	0
0106ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	150000	0
0106ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	2500	0
0106ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	4500	0
0106ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	8000	0
0106ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	350000	0
0106ZH02	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	200000	0
		503	0
0106ZH02	VEGETACIÓN NATURAL		
<b>MATRIZ DE VALOR DEL SUELO ZONA 3</b>			
0106ZH03	ÁREA CONSTRUIDA	9051	0
0106ZH03	ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1006	0
0106ZH03	ARROZ	0	0
0106ZH03	BANANO	9051	10057
0106ZH03	CACAO	10057	11057
0106ZH03	CAFÉ	3672	4080
0106ZH03	CAMARONERA	0	0
0106ZH03	CAÑA DE AZÚCAR	8046	10057
0106ZH03	CHAPARRAL - PAJONAL	604	0
0106ZH03	CICLO CORTO	9554	10554

0106ZH03	CONÍFERAS MADERABLES	5029	0
0106ZH03	FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0
0106ZH03	FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0
0106ZH03	FORESTAL MADERABLE	5029	0
0106ZH03	FORESTAL NO COMERCIALES	2514	0
0106ZH03	FRUTALES PERMANENTES	11063	12063
0106ZH03	FRUTALES SEMIPERMANENTES	11063	12063
0106ZH03	HUERTA	5029	6029
0106ZH03	OTRAS ÁREAS	9051	0
0106ZH03	OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	9554	10554
0106ZH03	OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0
0106ZH03	PALMA AFRICANA	0	0
0106ZH03	PALMITO	0	0
0106ZH03	PASTOS	9051	10051
0106ZH03	PASTOS NATURALES	5029	0
0106ZH03	PISCÍCOLA	0	0
0106ZH03	TABACO	0	0
0106ZH03	TE	0	0
0106ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	250000	0
0106ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	200000	0
0106ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	175000	0
0106ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	150000	0
0106ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	2500	0
0106ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	4500	0
0106ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	8000	0
0106ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	350000	0
0106ZH03	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	200000	0
0106ZH03	VEGETACIÓN NATURAL	1006	0

**MATRIZ DE VALOR DEL SUELO ZONA 4**

0106ZH04	ÁREA CONSTRUIDA	12068	0
0106ZH04	ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	2011	0
0106ZH04	ARROZ	0	0
0106ZH04	BANANO	10057	12068
0106ZH04	CACAO	13074	15086
0106ZH04	CAFÉ	12068	13068
0106ZH04	CAMARONERA	0	0
0106ZH04	CAÑA DE AZÚCAR	11063	12068
0106ZH04	CHAPARRAL - PAJONAL	3017	0
0106ZH04	CICLO CORTO	10057	12068
0106ZH04	CONÍFERAS MADERABLES	0	0

0106ZH04	FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0
0106ZH04	FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0
0106ZH04	FORESTAL MADERABLE	7040	0
0106ZH04	FORESTAL NO COMERCIALES	0	0
0106ZH04	FRUTALES PERMANENTES	13074	14074
0106ZH04	FRUTALES SEMIPERMANENTES	13074	14074
0106ZH04	HUERTA	7040	8040
0106ZH04	OTRAS ÁREAS	12068	0
0106ZH04	OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	10057	11057
0106ZH04	OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0
0106ZH04	PALMA AFRICANA	0	0
0106ZH04	PALMITO	0	0
0106ZH04	PASTOS	10057	11057
0106ZH04	PASTOS NATURALES	7543	0
0106ZH04	PISCÍCOLA	0	0
0106ZH04	TABACO	0	0
0106ZH04	TE	0	0
0106ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	250000	0
0106ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	200000	0
0106ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	175000	0
0106ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	150000	0
0106ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	2500	0
0106ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	4500	0
0106ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	8000	0
0106ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	350000	0
0106ZH04	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	200000	0
0106ZH04	VEGETACIÓN NATURAL	5029	0
<b>MATRIZ DE VALOR DEL SUELO ZONA 5</b>			
0106ZH05	ÁREA CONSTRUIDA	9051	0
0106ZH05	ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	1006	0
0106ZH05	ARROZ	0	0
0106ZH05	BANANO	10057	11057
0106ZH05	CACAO	8046	9046
0106ZH05	CAFÉ	12068	13068
0106ZH05	CAMARONERA	0	0
0106ZH05	CAÑA DE AZÚCAR	9554	10554
0106ZH05	CHAPARRAL - PAJONAL	302	0
0106ZH05	CICLO CORTO	9051	10051
0106ZH05	CONÍFERAS MADERABLES	5029	0
0106ZH05	FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0
0106ZH05	FORESTAL DIVERSOS USOS	0	0
0106ZH05	FORESTAL MADERABLE	0	0

0106ZH05	FORESTAL NO COMERCIALES	0	0
0106ZH05	FRUTALES PERMANENTES	0	0
0106ZH05	FRUTALES SEMIPERMANENTES	11063	12063
0106ZH05	HUERTA	5029	6029
0106ZH05	OTRAS ÁREAS	9051	0
0106ZH05	OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	9051	10051
0106ZH05	OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0
0106ZH05	PALMA AFRICANA	0	0
0106ZH05	PALMITO	0	0
0106ZH05	PASTOS	7040	8040
0106ZH05	PASTOS NATURALES	3772	0
0106ZH05	PISCÍCOLA	0	0
0106ZH05	TABACO	0	0
0106ZH05	TE	0	0
0106ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	250000	0
0106ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	200000	0
0106ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	175000	0
0106ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	150000	0
0106ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	2500	0
0106ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	4500	0
0106ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	8000	0
0106ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	350000	0
0106ZH05	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	200000	0
0106ZH05	VEGETACIÓN NATURAL	503	0

**MATRIZ DE VALOR DEL SUELO ZONA 6**

0106ZH06	ÁREA CONSTRUIDA	9051	0
0106ZH06	ÁREA SIN COBERTURA VEGETAL	6034	0
0106ZH06	ARROZ	0	0
0106ZH06	BANANO	10057	11057
0106ZH06	CACAO	8046	9046
0106ZH06	CAFÉ	12068	13068
0106ZH06	CAMARONERA	0	0
0106ZH06	CAÑA DE AZÚCAR	9554	10554
0106ZH06	CHAPARRAL - PAJONAL	3620	0
0106ZH06	CICLO CORTO	9051	10057
0106ZH06	CONÍFERAS MADERABLES	7040	0
0106ZH06	FLOR SIN PROTECCIÓN	0	0
0106ZH06	FORESTAL DIVERSOS USOS	7040	0
0106ZH06	FORESTAL MADERABLE	7040	0
0106ZH06	FORESTAL NO COMERCIALES	0	0

0106ZH06	FRUTALES PERMANENTES	0	0
0106ZH06	FRUTALES SEMIPERMANENTES	9554	10554
0106ZH06	HUERTA	5029	6029
0106ZH06	OTRAS ÁREAS	9051	0
0106ZH06	OTRAS (COBERTURAS VEGETALES)	9051	10051
0106ZH06	OTROS CULTIVOS PERMANENTES	0	0
0106ZH06	PALMA AFRICANA	0	0
0106ZH06	PALMITO	0	0
0106ZH06	PASTOS	9051	10051
0106ZH06	PASTOS NATURALES	7543	0
0106ZH06	PISCÍCOLA	0	0
0106ZH06	TABACO	0	0
0106ZH06	TE	0	0
0106ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO1	250000	0
0106ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO2	200000	0
0106ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO3	175000	0
0106ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO4	150000	0
0106ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO5	2500	0
0106ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO6	4500	0
0106ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO7	8000	0
0106ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO8	350000	0
0106ZH06	UNIDAD ALTERNATIVA AL AGRARIO9	200000	0
0106ZH06	VEGETACIÓN NATURAL	6034	0

**ORDENANZA DE CATASTROS PEDIALES URBANOS  
2020-2021 DEL CANTÓN PUCARÁ**

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTÓN PUCARÁ.  
EL ILUSTRE CONCEJO CANTONAL DE PUCARÁ.**

**CONSIDERANDO:**

**Que**, el Art. 240 de la Constitución de la República establece que: *“los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales... ”;*

**Que**, el Concejo Municipal es el órgano de legislación y fiscalización del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pucará conforme lo establece el Art. 240 de la Constitución de la República y el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (en adelante COOTAD.)

**Que**, el COOTAD, establece en el Art. 186 la facultad tributaria de los Gobiernos Autónomos Descentralizados al mencionar que *“Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”*

**Que**, el COOTAD, en su Art. 492 faculta a los gobiernos autónomos descentralizados municipales a reglamentar mediante ordenanza el cobro de tributos;

**Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

**Que**, el COOTAD, en su Art. 55, literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *“Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;*

**Que**, el COOTAD en el Art. 139 establece: *"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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa.*

*El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial."*

**Que** el COOTAD en el Art. 489, literal c) establece las Fuentes de la obligación tributaria: [...]

*c) Las ordenanzas que dicten las municipalidades o distritos metropolitanos en uso de la facultad conferida por la ley.*

**Que**, el COOTAD en el Art. 491 literal b) establece que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerará impuesto municipal: *"El impuesto sobre la propiedad rural"*;

**Que**, el mismo cuerpo normativo, en el Art. 494, respecto de la Actualización del Catastro, señala: *"Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código"*;

**Que**, el COOTAD en el Art. 522, dispone que: *"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."*

**Que**, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Pucará, por ser el departamento competente, luego del análisis respectivo, elaboró el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Urbanos y Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores de los Impuestos Urbano y Rural";

**Que**, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- *“Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”*

**Que**, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 1, señala que: *“En todo proceso en el que se determinen derechos y obligaciones de cualquier orden, se asegurará el derecho al debido proceso que incluirá las siguientes garantías básicas:*

*1. Corresponde a toda autoridad administrativa o judicial, garantizar el cumplimiento de las normas y los derechos de las partes.”*

**Que**, el Art. 76 de la Constitución de la Republica, Numeral 7 lit. i) y literal m) establecen que: literal i) *“Las resoluciones de los poderes públicos deberán ser motivadas. No habrá motivación si en la resolución no se enuncian las normas o principios jurídicos en que se funda y no se explica la pertinencia de su aplicación a los antecedentes de hecho. Los actos administrativos, resoluciones o fallos que no se encuentren debidamente motivados se considerarán nulos. Las servidoras o servidores responsables serán sancionados.[...]”*

*m) Recurrir el fallo o resolución en todos los procedimientos en los que se decida sobre sus derechos.”*

Y, En ejercicio de las facultades que le confieren el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República y literales a) y b) del Art. 57 y Art. 185 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

En uso de las facultades legales que le concede la Ley, expide la siguiente:

**“ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA DE SUELO URBANO Y ÁREAS URBANO NO CONSOLIDADAS, LOS VALORES UNITARIOS POR m2 DE CONSTRUCCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN (AUMENTO O REDUCCIÓN) DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2020 – 2021”**

**Art. 1.- DEFINICIÓN DE CATASTRO.-** Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes

~~al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.~~

**Art. 2.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.-** El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano en el Territorio del Cantón.

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.

**Art. 3.- DOMINIO 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. 4.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- CODIFICACIÓN CATASTRAL:** La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por dieciséis dígitos numéricos, de igual forma esta la nomenclatura acorde a lo dispuesto en el Acuerdo Ministerial No. 029-2016, de los cuales se distribuyen de la siguiente manera:

- 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

**LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

Se realiza con el formulario de Ficha Urbana y Rural, (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, acorde a los lineamientos expuestos en el Acuerdo Ministerial No. 029-2016 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 y localización del predio.
- 2.- Dominio y Tenencia del predio.
- 3.- Datos del propietario o poseedor.
- 4.- Situación Legal del predio.
- 5.- Características físicas del terreno.
- 6.- Ocupación del lote.
- 7.- Implantación de la Edificación.
- 8.- Infraestructura y servicios.
- 9.- Uso del predio.
- 10.- Características principales de la edificación.
- 11.- Instalaciones especiales.
- 12.- Adicionales constructivos.
- 13.- Plano del predio.

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 levantados en la ficha o formulario de declaración.

**Art. 5.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los Artículos precedentes es la Municipalidad de Pucará.

**Art. 6.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad, 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 el Cantón Pucará.

**Art. 7.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El valor del suelo, es determinado por un proceso de comparación con precios de venta de los predios, parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del predio, 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. 8.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por Ley.

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 y que se mantenga para todo el período del bienio.

**Art. 9.- 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. 10.- 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. 11.- 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. 12.- 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. 13.- 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.

**Art. 14.- 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. 15.- 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. 16.- 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.

**Art. 17.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.-** El Municipio de Pucará 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 esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios, de las particiones entre condominios, 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 físicos o electrónicos.

**Art. 18.- IMPUESTO A LA PROPIEDAD.-** Serán objeto del impuesto a la propiedad tanto urbana como rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación del GAD Pucará.

**Art. 19.- 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 y rurales
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Art. 20.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Para el cálculo de la propiedad se establece lo determinado en el COOTAD en el artículo 495.

**Art. 21.- VALOR DEL SUELO URBANO.-** El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble. Se establece un valor Base de los predios y posteriormente a este valor se modifica individualmente por sus características físicas del predio mediante los coeficientes de modificación.

**Art. 22.- VALOR BASE DEL SUELO.-** De acuerdo a lo dispuesto en el artículo 495, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los planos de valor base del suelo para propiedades urbanas y rurales; y se define el valor unitario base para cada uno de las localidades respectivamente o zonas homogéneas, conforme consta en el anexo 1 de la presente Ordenanza.

**Art. 23.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DEL TERRENO, DE LOS PREDIOS DEL ÁREA URBANA.-** Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbana de la ciudad de Pucará y en el área urbana parroquial, se tomará el valor unitario base asignado mediante el plano de valores (Anexo 1), área en la cual se ubica cada lote, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en base a la información recopilada en campo.

Los factores de ajuste al valor base del terreno, se detallan en las tablas que a continuación se muestran:

Factor Frente: Ffte  
Factor Tamaño: Ftam  
Factor afectación: Fafec  
Factor Fondo: Ffdo  
Factor Topografía: Ftop  
Factor Uso lote: Fuso  
Factor Ubicación: Floc  
Factor Tipo de Suelo: Fcs  
Factor Forma: Fform  
Factor Nivel de Terreno: Fniv

CALCULO DE COEFICIENTES DE FACTORES ENDÓGENOS  
FACTOR FRENTE  
FACTOR FONDO  
FACTOR TAMAÑO  
FACTOR TOPOGRAFÍA  
FACTOR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA  
FACTOR TIPO DE TERRENO  
FACTOR FORMA  
FACTOR NIVEL  
FACTOR AFECTACIÓN  
FACTOR USO

Nota: Para leer Cuadros, ver Registro Oficial Suplemento 207 de 4 de Enero de 2018, página 10.

**Art. 24.- CALCULO DEL AVALUÓ FINAL DEL TERRENO DE SUELO URBANO.-** Para el cálculo del valor del terreno urbano se aplica la siguiente fórmula:

Nota: Para leer Fórmula, ver Registro Oficial Suplemento 207 de 4 de Enero de 2018, página 10.

**Art. 25.- CRITERIOS DE CORRECCIÓN DEL VALOR UNITARIO BASE DEL TERRENO, PREDIOS DE LAS ÁREAS URBANO NO CONSOLIDADAS.-** Para la valoración individual de los predios ubicados en el área urbano no consolidados del Cantón Pucará, se tomará el valor unitario base asignado mediante el plano de valores (Anexo 1), área en la cual se ubica cada lote o predio, al cual se aplicarán los coeficientes de corrección en forma de factores de ajuste. Para el cálculo del avalúo individual final de las propiedades, se considerarán los factores en función de las características específicas e

intrínsecas propias del predio, de acuerdo a los datos disponibles en base a la información recopilada en campo.

A continuación se detalla la fórmula para el cálculo del avalúo del suelo del área urbano no consolidada del cantón Pucará.

#### VALORACIÓN DEL SUELO EN EL ÁREA URBANO NO CONSOLIDADA.

Se utilizará la siguiente fórmula para el cálculo

Nota: Para leer Fórmula, ver Registro Oficial Suplemento 207 de 4 de Enero de 2018, página 14.

VALOR DE LA ZONA HOMOGÉNEA PARAMETRIZADA.- Con el valor extraído del mapa de valores, se procede a paramétrica en base a la zona donde este el predio a analizar, a continuación se detalla la parametrización del valor en base a su área.

Nota: Para leer Cuadro, ver Registro Oficial Suplemento 207 de 4 de Enero de 2018, página 15.

FACTOR POR COBERTURA (CULTIVOS)  
FACTORES DE AJUSTE  
FACTOR POR RIEGO  
FACTOR POR TOPOGRAFÍA  
FACTOR POR ACCESIBILIDAD  
FACTOR POR TITULARIDAD  
FACTOR POR MOVIMIENTOS EN MASA

Nota: Para leer Cuadros, ver Registro Oficial Suplemento 207 de 4 de Enero de 2018, página 15.

**Art. 26.- VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANA.-**  
La valoración de las edificaciones en el área urbana del cantón Pucará, será realizada a partir de las tipologías definidas en función de la siguiente formula:  
Nota: Para leer Fórmula, ver Registro Oficial Suplemento 207 de 4 de Enero de 2018, página 17.

A continuación se detalla el cuadro de Precios Unitarios Base de la Edificación:

#### TABLA DE TIPOLOGÍAS Y PRECIOS UNITARIOS POR M2.

Nota: Para leer Tabla, ver Registro Oficial Suplemento 207 de 4 de Enero de 2018, página 18.

FACTOR POR USO DE LA EDIFICACIÓN

FACTOR POR TIPO DE ACABADO  
FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN  
FACTOR ETAPA DE CONSTRUCCIÓN  
VIDA ÚTIL DE LAS EDIFICACIONES Y VALOR RESIDUAL  
FACTOR POR ADICIONALES CONSTRUCTIVOS  
VIDA ÚTIL DE LOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS Y VALOR REDISUAL  
FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DE ADICIONALES  
CONSTRUCTIVO  
INSTALACIONES ESPECIALES

Nota: Para leer Cuadros, ver Registro Oficial Suplemento 207 de 4 de Enero de 2018, página 18.

Art. 27.- VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES EN EL ÁREA URBANO NO CONSOLIDADA.- La valoración de las edificaciones en el área urbano no consolidada del cantón Pucará, será realizada a partir de las tipologías definidas en función de la siguiente fórmula:

Nota: Para leer Fórmula, ver Registro Oficial Suplemento 207 de 4 de Enero de 2018, página 22.

TIPOLOGÍAS CONSTRUCTIVAS Y PRECIO UNITARIO BASE DE LA EDIFICACIÓN

Nota: Para leer Tabla, ver Registro Oficial Suplemento 207 de 4 de Enero de 2018, página 22.

FACTORES DE MODIFICACIÓN POR USO DE LA EDIFICACIÓN

A partir del precio unitario base de la tipología constructiva HORMIGÓN ARMADO NORMAL para uno y dos pisos, se modificará el precio de una edificación de acuerdo a su uso o destino económico.

FACTOR POR USO DE LA EDIFICACIÓN

En la siguiente tabla se muestran algunos usos de la edificación que se utilizarán:

FACTOR POR ACABADOS  
FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN O EDIFICACIÓN.  
FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN  
FACTOR ETAPA DE CONSTRUCCIÓN

Nota: Para leer Cuadros, ver Registro Oficial Suplemento 207 de 4 de Enero de 2018, página 23.

## VIDA ÚTIL DE LAS EDIFICACIONES Y VALOR RESIDUAL

La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual se aplicará de acuerdo a la Tipologías definidas anteriormente. La vida útil o vida técnica (concepto distinto al de vida física de las edificaciones) y el valor residual se aplicará de acuerdo a la siguiente tabla:

## ESTIMACIÓN DE VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL TIPOLOGÍA

## MEJORAS E INSTALACIONES AGROINDUSTRIALES

El avalúo se realizará aplicando la siguiente tabla:

Nota: Para leer Cuadros, ver Registro Oficial Suplemento 207 de 4 de Enero de 2018, página 25.

## FACTOR DE DEPRECIACIÓN LAS MEJORAS E INSTALACIONES AGROINDUSTRIALES

Se aplicará para cada tipología la siguiente expresión (del método de Ross):

Nota: Para leer Fórmula, ver Registro Oficial Suplemento 207 de 4 de Enero de 2018, página 25.

**Art. 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Art. 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2/1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización Art. 507.

**Art. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0,40 (CERO PUNTO CUARENTA POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

**Art. 31.- IMPUGNACIONES.-** En caso de que el contribuyente requiera solicitar la impugnación al avalúo de los predios lo realizará mediante un reclamo administrativo ante el jefe de la unidad de Avalúos y Catastros, acompañado de los justificativos pertinentes.

**Art. 32.- NOTIFICACIONES.-** Las notificaciones relacionadas con los nuevos avalúos emitidos por la Dirección de Avalúos y Catastros se las realizará de

acuerdo con lo dispuesto en el artículo 496 del código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

**DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA.-** Derogatoria.- Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

**DISPOSICIÓN FINAL.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial y se aplicará para el Bienio 2020-2021.

Dada y suscrita en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Municipal del Cantón Pucará, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.



Sr. Luis Yáñez Cedillo  
**ALCALDE**

Ab. Daisy Bustamante.  
**SECRETARIA G. DE CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN:** Certifico que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal en **primer debate** en la sesión ordinaria del lunes 09 de diciembre del año dos mil diecinueve y, en **segundo debate** en sesión ordinaria del miércoles 18 de diciembre del año dos mil diecinueve

Ab. Daisy Bustamante  
**SECRETARIA G. DEL CONCEJO**



ALCALDÍA DE PUCARÁ, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.- siendo las 09h00.- De conformidad al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, y una vez que se ha cumplido con las disposiciones legales, **SANCIONO:** LA ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL PLANO DE VALOR DE LA TIERRA DE SUELO URBANO Y ÁREAS URBANO NO CONSOLIDADAS, LOS VALORES UNITARIOS POR m<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN DE TIPOLOGÍAS DE EDIFICACIONES, LOS FACTORES DE CORRECCIÓN (AUMENTO O

REDUCCIÓN) DEL VALOR DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES QUE REGIRÁN PARA EL BIENIO 2020 - 2021.- Ejecútese y publíquese.-

Sr. Luis Yáñez Cedillo  
**ALCALDE**



Proveyó y firmó el decreto que antecede el señor. Luis Yáñez Cedillo, Alcalde del Cantón Pucará, a los veintitrés días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.- Lo Certifico.

Ab. Daisy Bustamante  
**SECRETARIA G. DEL CONCEJO**

