

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL  
CANTON SAN CRISTOBAL DE PATATE**



**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL  
URBANO, PARA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION DEL  
IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025  
DEL CANTON PATATE**

# **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, PARA LA DETERMINACION, ADMINISTRACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTON PATATE**

## **EXPOSICION DE MOTIVOS:**

En cumplimiento con las disposiciones constitucionales y legales, se vuelve fundamental y necesario para el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate, crear la ordenanza que regula la formación de los catastros urbanos, así como la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios para el **BIENIO 2024 – 2025** en el cantón Patate.

Para el Estado y los municipios, el catastro es un elemento de gran valor, en virtud de que es una herramienta que sirve para garantizar la ordenación del espacio geográfico con fines de desarrollo, a través de la adecuada, precisa y oportuna definición de los tres aspectos más relevantes de la propiedad inmobiliaria: su descripción Física, Jurídica y valor Económico.

Una adecuada legislación catastral incide en aspectos fundamentales como la seguridad y la certeza jurídica en la tenencia de la tierra; como prioritario mecanismo de tributación a nivel municipal, como base de datos para la planificación; como referencia para el ordenamiento territorial; como guía elemental para la prestación de servicios públicos, como elemento caracterizador del destino de las políticas sociales y como rasgo determinante de las políticas de desarrollo sustentable y protección del medio ambiente.

Al corresponder a la municipalidad asumir las facultades y competencias que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización **COOTAD**, la expedición y posterior aplicación de esta ordenanza; será el instrumento legal para el cobro del impuesto predial en nuestra jurisdicción.

## **CONSIDERANDO:**

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

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

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

**Que** el Art. 37 de la Constitución de la República del Ecuador dice: El Estado garantizará a las personas adultas mayores los siguientes derechos: 5) Exenciones en el régimen tributario.

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

**Que**, el Art. 270 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

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

**Que**, el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador: Art. 426.- Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución.

Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.

Los derechos consagrados en la Constitución y los instrumentos internacionales de derechos humanos serán de inmediato cumplimiento y aplicación. No podrá alegarse falta de ley o desconocimiento de las normas para justificar la vulneración de los derechos y garantías establecidos en la Constitución, para desechar la acción interpuesta en su defensa, ni para negar el reconocimiento de tales derechos

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

**Que**, el Art. 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

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

**Que**, el Art. 57 del COOTAD dispone: que al concejo municipal le corresponde:

a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

**Que**, Art. 172 del COOTAD establece: Ingresos propios de la gestión. - Los gobiernos autónomos descentralizados regional, provincial, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas. Son ingresos propios los que provienen de impuestos, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas; los de venta de bienes y servicios; los de renta de inversiones y multas; los de venta de activos no financieros y recuperación de inversiones; los de rifas, sorteos,

entre otros ingresos. Las tasas que por un concepto determinado creen los gobiernos autónomos descentralizados, en ejercicio de sus competencias, no podrán duplicarse en los respectivos territorios. La aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

Que, el Art. 494 del COOTAD establece: 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 Art. 495 del COOTAD establece: el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

**Que**, el Art. 501 del COOTAD dice: Sujeto del impuesto.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley. Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo. Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

**Que**, el Art. 502.-Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

**Que**, el Art. 503 del COOTAD dice: Deducciones tributarias. - Los propietarios cuyos predios soporten deudas hipotecarias que graven al predio con motivo de su adquisición, construcción o mejora, tendrán derecho a solicitar que se les otorguen las deducciones correspondientes, según las siguientes normas:

a) Las solicitudes deberán presentarse en la dirección financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año. Las solicitudes que se presenten con posterioridad sólo se tendrán en cuenta para el pago del tributo correspondiente al segundo semestre del año;

b) Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por las instituciones del sistema financiero, empresas o personas particulares, se acompañará una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada tres años un certificado del acreedor, en el que se indique el saldo deudor por capital. Se deberá también acompañar, en la primera vez, la comprobación de que el préstamo se ha efectuado e invertido en edificaciones o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra;

c) En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social se presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso. En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados se renovarán cada tres años. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática. A falta de información suficiente, en el respectivo departamento municipal se podrá elaborar tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados;

d) La rebaja por deudas hipotecarias será del veinte al cuarenta por ciento del saldo del valor del capital de la deuda, sin que pueda exceder del cincuenta por ciento del valor comercial del respectivo predio; y,

e) Para los efectos de los cálculos anteriores, sólo se considerará el saldo de capital, de acuerdo con los certificados de las instituciones del sistema financiero, del Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o conforme al cuadro de coeficientes de aplicación que elaborarán las municipalidades.

**Que**, el Art. 504 del COOTAD establece: Banda impositiva. - Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.

**Que**, el Art. 505 del COOTAD dice: Valor catastral de propietarios de varios predios. Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para facilitar el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.

**Que**, el Art. 506 del COOTAD establece: Tributación de predios en condominio. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos, los contribuyentes, de común acuerdo o uno de ellos, podrán pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad en los que deberá constar el valor o parte que corresponda a cada propietario. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada dueño tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor de su parte. Cuando hubiere lugar a deducción de cargas hipotecarias, el monto de deducción 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.

**Que**, el Art. 507 del COOTAD dice: Impuesto a los inmuebles no edificados. -Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;

b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos:

c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y

f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

**Que**, el Art. Art. 508 del COOTAD dice: Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.-Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata -cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción

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

**Que**, el Art. 509 del COOTAD establece: Exenciones de impuestos. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada.

En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

**Que**, el Art. Art. 510.-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;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano 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.

**Que,** el Art. 511 del COOTAD- establece: Cobro de impuestos.- Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.

Que, el Art. 512 del COOTAD dice: Pago del Impuesto. El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año, sin necesidad de que la tesorería notifique esta obligación. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior, y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre de cada año. Los pagos que se hagan en la primera quincena de los meses de enero a junio, inclusive, tendrán los siguientes descuentos: diez, ocho, seis, cuatro, tres y dos por ciento, respectivamente. Si el pago se efectúa en la segunda quincena de esos mismos meses, el descuento será de: nueve, siete, cinco, tres, dos y uno por ciento, respectivamente. Los pagos que se realicen a partir del primero de julio, tendrán un recargo del diez por ciento del valor del impuesto a ser cancelado. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargos e intereses de mora serán cobrados por la vía coactiva.

**Que,** el Art. 513 del COOTAD establece: Exclusividad del impuesto predial. El impuesto a los predios urbanos es de exclusiva financiación municipal o metropolitana. Por consiguiente, no podrán establecerse otros impuestos que graven los predios urbanos para financiar presupuestos que no sean los municipales o metropolitanos. Se exceptúan de lo señalado en el inciso

anterior, los impuestos que se destinen a financiar proyectos de vivienda rural de interés social.

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

**Que**, el Art. 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

**Que**, los Arts. 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56, 57, 58, 59 y 60 y el Código Orgánico Tributario.

## Expide:

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

## CAPITULO I

### DEFINICIONES

**Art. 1.- DE LOS BIENES NACIONALES.** - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Así mismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 2.- CLASES DE BIENES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Art. 3.- DEL CATASTRO.** - Catastro es "el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica".

**Art. 4.- 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 en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

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

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

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

#### **Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos momentos:**

##### **a) CODIFICACION 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 seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación **PROVINCIAL**; dos para la identificación **CANTONAL** y dos para la identificación **PARROQUIAL URBANA y RURAL**, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquias (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01.

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

El código territorial local está compuesto por diecinueve dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de **ZONA**, dos para identificación de **SECTOR**, tres para identificación de **MANZANA**, tres para identificación del **PREDIO**; cuatro para la identificación del lote unipropiedad o **LA**

**PROPIEDAD HORIZONTAL**, tres para **BLOQUE**, tres para **PISO** y tres para **UNIDAD CONSTRUCTIVA**.

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

Se toma la referencia **del Art. 501 del COOTAD**; los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, más adelante señalan; para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante ordenanza. Al no existir esta declaratoria de zona urbana, este artículo determina condiciones: para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y el de luz eléctrica. Esta condición obliga a que se registre la información (elaborando los planos temáticos) que se constate la instalación de tales redes. El polígono que demarca el espacio caracterizado como urbano en los asentamientos humanos de la cabecera cantonal del Cantón San Cristóbal de Patate y las cabeceras parroquiales de: Los Andes, El Sucre, El Triunfo y La Matriz Patate, por su cobertura y radios de influencia de infraestructuras y servicios básicos, se adopta con carácter transitorio para efectos de aplicación de la presente ordenanza, como límite urbano y/o ámbito de intervención del catastro exclusivamente.

## **c) LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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 la ficha catastral urbana con los siguientes indicadores generales:

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

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

**Art. 7. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - El Gobierno Autónomo Municipal San Cristóbal de Patate se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

## CAPÍTULO II

### DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

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

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

**Art. 9. – NOTIFICACIÓN.** - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa, y/o los medios digitales Institucionales a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo predial, para el bienio 2024-2025.

**Art. 10.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal de Patate.

**Art. 11.-. SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes 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 bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del Cantón Patate (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

**Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Código Tributario, CT y Código Orgánico Administrativo, COA. Ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

## CAPÍTULO III

### DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

Las solicitudes se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

**Art. 14. - EMISION DE TITULOS DE CREDITO.**- Sobre la base de los catastros urbanos, 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 serán autorizados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

**Art. 15 - LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.** - 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 informe diario de recaudación.

**Art. 16. - IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

**Art. 17. - SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario, Art 70.

**Art. 18. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 19. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.** - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

#### **CAPITULO IV**

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

**Art 21.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo del impuesto a los predios urbanos, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón San Cristóbal de Patate de conformidad con lo establecido en el **Art. 501 del COOTAD.**

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

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios urbanos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana, 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 Patate.

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.

Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón "Patate"

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 urbano 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 urbanos, adeudado por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios urbanos, 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. 23.-** Elementos de la Propiedad Urbana. - Para el efecto, los elementos que integran la propiedad urbana son: el suelo, edificaciones y la disponibilidad de los servicios básicos.

**Art.24.-** Predios no gravados por el Impuesto Predial Urbano. - Están exentos del impuesto predial urbano, los predios unifamiliares urbano-marginales, predios de propiedad del Estado, y entidades del sector público, que pertenecen a instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular. Propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública y los que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación de conformidad con lo establecido en el **Art. 509 del COOTAD.**

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo municipal mediante ordenanza.

**1. VALOR DEL SUELO.** - el valor del suelo se establece tomando como base la siguiente información:

- Traspasos de bienes realizados en los cinco últimos años, de los que ha sido posible obtener información fidedigna.
- Observatorio de valor del suelo de peritos y agentes inmobiliarios.
- Planos temáticos de servicios e infraestructura, pendientes, uso de suelo, etc.

Luego de verificar la cobertura de la información y depurarla, se elabora mediante procesamiento y análisis de los datos un plano con zonas homogéneas de valor que representan el costo del suelo por ubicación geográfica.

Los precios de mercado resultantes de la distribución espacial constituirán el "Valor unitario Base" de cada predio que será la mínima unidad geográfica.

**1.1. PLANOS DEL VALOR DE LA TIERRA.** - El valor del suelo urbano de las Cabeceras parroquiales Matriz, Los Andes, El Sucre y El Triunfo del cantón San Cristóbal de Patate para el BIENIO 2024 – 2025, constan en los planos de valor del suelo urbano adjuntos en el ANEXO 1 de la presente ordenanza.

**1.2. VALOR DEL TERRENO DE UN PREDIO.** - El valor del terreno de un predio se obtendrá, multiplicando la superficie del terreno por el "Valor Unitario Base", y por el factor de corrección total del valor de la tierra a través de la siguiente formulación:

$$\text{Valor del terreno del predio} = A.t \times VUB \times FCt$$

Donde:

A.t = área de terreno expresado en m<sup>2</sup>

VUB= valor unitario base expresado en dólares por metro cuadrado (\$USD/m<sup>2</sup>) FCt= factor de corrección total.

**1.2.1. VALOR UNITARIO BASE.** - A través de los planos de zonas homogéneas de valor, representadas por una capa SHAPE FILE y la ubicación de cada predio dentro de determinada zona de valor y empleando como herramienta el Sistema de Información Geográfico SINAT PLUS, el valor unitario base de la tierra se lo asigna de manera automatizada a cada lote, de esta manera se obtiene un valor unitario base para cada terreno de acuerdo a la zona de valor donde se ubica.

**1.2.2. FACTOR DE CORRECCION TOTAL.** - El factor de corrección total comprende la multiplicación de los factores de incremento o reducción del valor de la tierra, y se obtendrá mediante el producto sucesivo de los valores normalizados de corrección de los factores físicos, de uso del predio de accesibilidad, de infraestructura y servicios e influencias urbanísticas del predio, registrados en la ficha catastral.

Se aplicará la siguiente formula:

$$\text{Factor de corrección total} = (\text{FCt}) = [ (f1) \times (f2) \times (f3) \times (f4) \dots (f9) ]$$

Los valores normalizados de los factores de corrección para el presente serán los siguientes:

### VALORES NORMALIZADOS DE LOS FACTORES GEOMETRICOS DE CORRECCION

**Tabla de Factores N° 1**

<b>Coefficientes de Corrección por Relación Frente</b>				
CODIGO	CODIGO FICHA	VALOR DEL FRENTE (m)		FACTORES DE CORRECCION
		DESDE	HASTA	
1	3	Menos de	5	0,8
2	3	5,01	8	0,9
3	3	8,01	12	1,0
4	3	12,01	20	1,1
5	3	20,01	Mas de	1,2

<b>Coefficientes de Corrección por Relación Fondo</b>				
CODIGO	CODIGO FICHA	VALOR DEL FRENTE (m)		FACTORES DE CORRECCION
		DESDE	HASTA	
1	3	Menos de	8	1,00
2	3	8,01	20	1,02
3	3	20	30	1,00
4	3	30,01	Mas de	0,98

**Tabla de Factores N° 2**

<b>Coefficientes de corrección por forma del lote</b>			
CODIGO	CODIGO FICHA	TIPO DE VIA	FACTORES
1	3	Regular	1,00
2	3	Irregular	0,98
3	3	Muy Irregular	0,96

**Tabla de Factores N° 3**

<b>Coefficientes de Corrección por Tamaño del lote</b>				
<b>Relación de Tamaño</b>				<b>FACTOR</b>
<b>CODIGO</b>	<b>CODIGO FICHA</b>	<b>RANGO DE AREA DE CADA PREDIO (m<sup>2</sup>)</b>		
		<b>DESDE</b>	<b>HASTA</b>	
1	3	Menos de	120,00	1,10
2	3	120,01	140,00	1,07
3	3	160,01	180,00	1,03
4	3	180,01	260,00	1,00
5	3	260,01	300,00	0,98
6	3	300,01	340,00	0,96
7	3	340,01	380,00	0,94
8	3	380,01	440,00	0,92
9	3	440,01	500,00	0,90
10	3	500,01	560,00	0,88
11	3	Mas de	560,01	0,86

**NOTA:** Según Factor de Relación de Tamaño entre el área del lote con la del Lote Tipo del Sector Catastral donde se encuentra implantado.

**Tabla de Factores N° 4**

<b>Coefficientes de Corrección por Localización en la Manzana Fachadas y Tipo de Acceso</b>					
<b>CODIGO</b>	<b>CODIGO FICHA</b>	<b>CONDICION DE RELACION DE LOCALIZACION DEL LOTE EN LA MANZANA</b>	<b>NÚMERO DE FACHADAS - HACIA CALLES PERIFÉRICAS</b>	<b>TIPO DE ACCESO</b>	<b>COEFICIENTES DE COORRECCIÓN (Tif.)</b>
1	3	Lote Intermedio	1 FACHADA (Lote Tipo)	Con acceso vehicular	<b>1,00</b>
2	3	Lote Esquinero	2 FACHADAS	Con acceso vehicular	<b>1,10</b>
3	3	Lote Interior	0 FACHADAS	Sin acceso vehicular	<b>0,60</b>
4	3	Lote en Callejón	0 FACHADAS	Acceso vehicular restringido	<b>0,80</b>

5	3	Lote en Cabecera	3 FACHADAS	Con acceso vehicular	<b>1,15</b>
6	3	Lote Bifrontal	2 FACHADAS	Con acceso vehicular	<b>1,12</b>
7	3	Lote Manzanero	4 FACHADAS	Con acceso vehicular	<b>1,20</b>
8	3	Lote en Pasaje	1 FACHADA	Con acceso vehicular	<b>0,75</b>
9	3	Lote Triangular	1 FACHADA	Con acceso vehicular	<b>0,80</b>

**Tabla de Factores N° 5**

<b>Coeficientes de Corrección por Tipo de Suelo</b>				
<b>CODIGO</b>	<b>CODIGO FICHA</b>	<b>TIPO DE SUELO</b>	<b>PORCENTAJE DE DEPRECIACION</b>	<b>COEFICIENTES CORRECTIVOS A APLICAR</b>
<b>1</b>	<b>3</b>	<b>SECOS:</b> Lotes en áreas sin ningún tipo de riesgo natural o antropogénico, con para receptor asentamientos humanos.	<b>0,00 %</b>	<b>1,00</b>
<b>2</b>	<b>3</b>	<b>HUMEDO:</b> Lotes en zonas húmedas por fluctuaciones de aguas de vertientes o fuertes lluvias.	<b>10,00 %</b>	<b>0,90</b>
<b>3</b>	<b>3</b>	<b>CENAGOZOS:</b> Lotes en zonas húmedas, de malas características de drenaje natural, empoza temporalmente el agua superficial.	<b>15,00 %</b>	<b>0,85</b>
<b>4</b>	<b>3</b>	<b>INUNDABLE:</b> Lotes en zonas de inundación permanente o semipermanente por causas de escorrentía o de desborde de cursos de agua adyacentes.	<b>30,00 %</b>	<b>0,70</b>

**Tabla de Factores N° 6**

<b>Coeficientes de Corrección por Topografía del Suelo Urbano, Según el Acceso Principal</b>			
<b>CODIGO</b>	<b>CODIGO DE FICHA</b>	<b>TIPO DE SUELO SEGÚN ACCESO</b>	<b>FACTOR</b>
1	3	Plano	1,00
2	3	Escarpado hacia arriba	0,92
3	3	Escarpado hacia abajo	0,92

**Tabla de Factores N° 7**

<b>Coefficientes de corrección por infraestructura y servicios</b>			
<b>CODIGO</b>	<b>CODIGO FICHA</b>	<b>TIPO DE INFRAESTRUCTURA/SERVICIO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>POR ABASTECIMIENTO DE AGUA</b>			
1	3	RED PUBLICA TRATADA	1,01
2	3	NO TIENE	0,99
3	3	CARRO REPARTIDOR	0,99
4	3	POZO	0,98
5	3	RIO/LAGO/MAR	0,97
<b>POR EVACUACIÓN DE AGUAS SERVIDAS</b>			
1	3	RED PUBLICA	1,01
2	3	NO TIENE	0,99
3	3	POZO CIEGO	0,97
4	3	RIO O QUEBRADA	0,95
5	3	OTRO	0,95
<b>POR ENERGÍA ELÉCTRICA</b>			
1	3	RED PUBLICA	1,01
2	3	NO TIENE	0,99
3	3	PLANTA PROPIA	0,99

**Tabla de Factores N° 8**

<b>Coefficientes de corrección por infraestructura y servicios.</b>			
<b>CODIGO</b>	<b>CODIGO FICHA</b>	<b>TIPO DE INFRAESTRUCTURA / SERVICIO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>POR RODADURA DE VIAS</b>			
1	3	ASFALTO	1,01
2	3	HORMIGON	1,01
3	3	ADOQUIN	1,00
4	3	OTRO	1,00
5	3	LASTRE	0,98
6	3	DE TIERRA	0,95
7	3	NO TIENE	0,90

**Tabla de Factores N° 9**

<b>Coefficientes de corrección por infraestructura y servicios.</b>			
<b>CODIGO</b>	<b>CODIGO FICHA</b>	<b>TIPO DE INFRAESTRUCTURA / SERVICIO</b>	<b>COEFICIENTE</b>
<b>POR RECOLECCION DE BASURA</b>			
1	3	OTRAS	1,00
2	3	CARRO RECOLECTOR	0,99
3	3	NO TIENE	0,95

**2.- VALOR DE LAS EDIFICACIONES.** – Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente en cada predio urbano del Cantón Patate, utilizando para ello el método de reposición, que consiste en calcular el avalúo de cada edificación a costos actualizados de construcción piso a piso, es decir simulando que la construcción se la hubiera concluido "hoy", para luego proceder a depreciarla de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio y de la edad del inmueble en cuestión.

**2.1.- CATALOGO DE EDIFICACIONES.** - Se define a un cierto número de construcciones predominantes o “tipo” que, por las características de sus componentes estructurales, funcionales y constructivas, representan a la totalidad de inmuebles que actualmente existen en las áreas urbanas del Cantón Patate. Se estableció un catálogo de edificaciones que constituido por 26 tipologías que tienen sus propias características genéricas en función de las diversas combinaciones de los materiales que conforman sus elementos estructurales constructivos:

**Tabla 2.1.** Catálogo de tipologías de acuerdo a los elementos constructivos.

Mad /Mad /Zinc	Mad /Mad /Teja	Autosoportante N.T o Lad. Trab /Mad o Hierr /Zinc	Autosoportante N.T o Lad. Trab /Mad o Hierr /Teja	Autosoportante N.T o Lad. Trab /HoAo /HoAo	Hierr /Hierr /Zinc	Hierr /Hierr /Teja	Hierr /Hierr /H°A°	H°A /H°A /Zinc	H°A° /H°A° /Teja	H°A /H°A /H°A	Caña /Caña /Zinc	Aluminio /Aluminio /Zinc otro
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
<b>MADERA</b>		<b>AUTOSOPORTANTE</b>			<b>ESTRUCTURA DE ACERO</b>			<b>ESTRUCTURA HORMIGON</b>			<b>CAÑA</b>	<b>ALUMINIO</b>
Madera	Madera	No Tiene o Ladrillo Trabado	No Tiene o Ladrillo Trabado	No Tiene o Ladrillo Trabado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Caña	Aluminio
Madera	Madera	Madera o Hierro	Madera o Hierro	Hormigón Armado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Caña	Aluminio
Zinc / F.Cem	Teja	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F. Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F.Cem	Zinc / F.Cem
Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25
H°A /Mad /Zinc	H°A /Mad /Teja	H°A° /Mad /H°A	H°A° /Hierr /H°A	H°A° /Hierr /Zinc	H°A° /Hierr /Teja	Hierr /H°A° /Zinc	Hierr /H°A° /Teja	Hierr /H°A° /H°A°	Hierr /Mad /Zinc	Hierr /Mad /Teja	Hierr /Mad /H°A°	Mad /Hierr /Zinc
14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26
<b>ESTRUCTURA MIXTA</b>												
Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Madera
Madera	Madera	Madera	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Estructura Metálica	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Madera	Madera	Madera	Estructura Metálica
Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado	Hormigón Armado	Zinc / F.Cem	Teja	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F.Cem	Teja	Hormigón Armado	Zinc / F.Cem
Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25	Se aplica en pisos 1 al 25

### 2.2.3 VALORACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES.

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos

actualizados, en las que constarán en forma general los siguientes indicadores: tipo de estructura (sistema estructural), edad de la construcción, estado de conservación, número de pisos.

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

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

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

**En donde:**

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

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

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

- 1.- PU<sub>tipología</sub> = Precio unitario base por m<sup>2</sup> de la Tipología
- 2.- F. ac = Factor Acabados
- 4.- F. dep = Depreciación (edad y vida útil de la construcción)
- 5.- F<sub>c</sub> = Factores aplicados
- 7.- VMC = Valor mejoras



## 1. Tipologías Constructivas

Nombre de la Tipología	Precio Unitario	Material de Columna	Material de Mampostería Portante	Número de Pisos	
T1	129	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	1	5
T2	139	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	NO TIENE	1	5
T3	113	MADERA	NO TIENE	1	5
T4	112	CAÑA	NO TIENE	1	5
T5	122	NO TIENE	BLOQUE	1	5
T6	130	NO TIENE	ADOBE	1	5
T7	66,4	NO TIENE	PIEDRA	1	5
T8	51,6	HORMIGON ARMADO	NO TIENE	100	101
T9	45,2	MADERA	NO TIENE	100	101
T10	67,6	NO TIENE	BLOQUE	100	101

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

Para la aplicación de la valoración se realizará mediante la aplicación de algoritmos matemáticos.

RANGOS DE EDAD		FACTOR DE CORRECCION SEGÚN EDAD Y MATERIALES DE ESTRUCTURA				
		EDAD MAX 80	EDAD MAX 80	EDAD MAX 60	EDAD MAX 60	EDAD MAX 50
		TIPOLOGIAS Nº 3, 4, 5, 9, 10, 11 Y AUTOSOPORTANTES	TIPOLOGIAS Nº 14, 15, 16, 17, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26 MIXTAS	TIPOLOGIAS Nº 1, 2 MADERA	TIPOLOGIAS Nº 6, 7, 8 ACERO	TIPOLOGIAS Nº 12 Y 13 CAÑA ALUMINIO
0	1	1	1	1	1	1
1	2	0,99	0,99	0,99	0,99	0,99
2	3	0,99	0,99	0,98	0,98	0,98
3	4	0,98	0,98	0,97	0,97	0,97
4	5	0,97	0,97	0,96	0,96	0,96
5	6	0,97	0,97	0,95	0,95	0,95
6	7	0,96	0,96	0,95	0,95	0,93
7	8	0,95	0,95	0,93	0,93	0,92
8	9	0,95	0,95	0,92	0,92	0,91
9	10	0,94	0,94	0,91	0,91	0,90
10	11	0,93	0,93	0,9	0,9	0,88
11	12	0,92	0,92	0,89	0,89	0,87
12	13	0,91	0,91	0,88	0,88	0,85

13	14	0,91	0,91	0,87	0,87	0,84
14	15	0,90	0,90	0,86	0,86	0,82
15	16	0,89	0,89	0,84	0,84	0,81
16	17	0,88	0,88	0,83	0,83	0,79
17	18	0,87	0,87	0,82	0,82	0,77
18	19	0,86	0,86	0,81	0,81	0,76
19	20	0,85	0,85	0,79	0,79	0,74
20	21	0,84	0,84	0,78	0,78	0,72
21	22	0,83	0,83	0,76	0,76	0,70
22	23	0,82	0,82	0,75	0,75	0,68
23	24	0,81	0,81	0,73	0,73	0,66
24	25	0,81	0,81	0,72	0,72	0,64
25	26	0,79	0,79	0,70	0,70	0,63
26	27	0,78	0,78	0,69	0,69	0,60
27	28	0,77	0,77	0,67	0,67	0,58
28	29	0,76	0,76	0,66	0,66	0,56
29	30	0,75	0,75	0,64	0,64	0,54
30	31	0,74	0,74	0,63	0,63	0,52
31	32	0,73	0,73	0,61	0,61	0,50
32	33	0,72	0,72	0,59	0,59	0,48
33	34	0,71	0,71	0,57	0,57	0,45
34	35	0,70	0,70	0,56	0,56	0,43
35	36	0,69	0,69	0,54	0,54	0,41
36	37	0,67	0,67	0,52	0,52	0,38
37	38	0,66	0,66	0,50	0,50	0,36
38	39	0,65	0,65	0,48	0,48	0,33
39	40	0,64	0,64	0,46	0,46	0,31
40	41	0,63	0,63	0,44	0,44	0,28
41	42	0,61	0,61	0,42	0,42	0,25
42	43	0,60	0,60	0,41	0,41	0,23
43	44	0,59	0,59	0,38	0,38	0,20
44	45	0,57	0,57	0,36	0,36	0,20
45	46	0,56	0,56	0,34	0,34	0,20
46	47	0,55	0,55	0,32	0,32	0,20
47	48	0,53	0,53	0,30	0,3	0,20
48	49	0,52	0,52	0,28	0,28	0,20
49	50	0,51	0,51	0,26	0,26	0,20
50	51	0,49	0,49	0,24	0,24	0,20

NOTA: Edad máxima de depreciación se refiere al límite de antigüedad de duración de la estructura de la edificación, año a partir del cual la depreciación mantiene un mismo factor Residual 20%.

- Cuadro de factores de modificación del valor de la edificación por estado de conservación.

<b>AFECCION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION</b>			
BUENO (estable)	REGULAR (a reparar)	MALO	OBSOLETO (total deterioro)
1	0.84 a 0.40	0.40 a 0.30	0

Valoración de la propiedad Urbana.

Ponderación de la valoración cuantitativa de la información:

Al interior de cada unidad de análisis, la cantidad porcentual que le corresponde, se la distribuye equitativamente o de manera diferenciada dependiendo de la importancia y jerarquía del contenido de los elementos así:

<b>Infraestructura básica:</b>	<b>50,00%</b>
. Red de agua potable	12,50%
. Red de alcantarillado	12,50%
. Red de energía eléctrica y alumbrado	12,50%
. Red vial (capa de rodadura)	12,50%
<b>Infraestructura complementaria:</b>	<b>10,00%</b>
. Red telefónica	5%
. Aceras y bordillos	5%
<b>Servicios urbanos:</b>	<b>10,00%</b>
. Recolección de basura y aseo de calles	5%
. Recolección de basura	2,50%
. Aseo de calles	2,50%
<b>Información urbano</b>	<b>30,00%</b>
. Equipamiento urbano	12,50%
. Uso del suelo	12,50%
. Densidad edificada	5,00%
. Morfología urbana	5,00%

➤ Red vial

Material de la capa de rodadura

El valor ponderativo de cada eje de información, en infraestructura básica de vías, va a depender por cada eje y por cada etapa de rodadura, si todos los ejes son de una misma capa de rodadura, se usa la tabla 4/4, si no lo es, de acuerdo a la información de eje y de capa de rodadura se pondrá el valor que corresponda de tabla.

<b>EJES/MANZANA</b>	<b>4/4</b>	<b>3/4</b>	<b>2/4</b>	<b>1/4</b>
TURISTICO COMENCIAL	1.25	0.93	0.63	0.31
COMERCIAL RESIDENCIAL	1.04	0.77	0.53	0.26
RESIDENCIAL 1	0.83	0.62	0.42	0.21
RESIDENCIAL 2	0.63	0.47	0.32	0.15
CONSERVACION Y RIESGO	0.21	0.15	0.10	0.05

**Fuente:** AME

Rangos de localización con su equivalente de valor:

<b>GRUPO</b>	<b>RANGO</b>	<b>IGUAL</b>
GRUPO 1	25.0 a 30.0	1.25
GRUPO 2	20.0 a 24.99	1.05
GRUPO 3	15.0 a 19.99	0.8
GRUPO 4	1.0 a 14.99	0.65
GRUPO 5	5.0 a 9.99	0.45
GRUPO 6	0.0 a 4.99	0.25

**Fuente:** AME

Morfología urbana:

	<b>Grupo 1</b>	<b>Grupo 2</b>	<b>Grupo 3</b>	<b>Grupo 4</b>
Presencia histórica	15 años	10 - 15 años	5 - 10 años	0 - 5 años
	2,5	1,875	1,25	0,625
Representación simbólica	Alta	Media	Regular	Baja
	6	4,5	3	1,5
Nivel organización social	Alta	Media	REGular	Baja
	1,5	1,125	0,75	0,375

**Fuente:** AME

➤ Rangos de localización con su equivalente de valor:

<b>GRUPO</b>	<b>RANGO</b>	<b>IGUAL</b>
Grupo 1	7.0 a 10.0	0.50

Grupo 2	3.5 a 7.0	0.33
Grupo 3	0.3 a 3.5	0.16

Fuente: AME

➤ Densidad Edificada:

GRUPO	RANGO	IGUAL
Grupo 1	Consolidado	0.50
Grupo 2	En consolidación	0.33
Grupo 3	En expansión	0.16

Fuente: AME

Modificación del valor individual del terreno mediante el factor de afectación:

➤ Factores que modifican el valor por m<sup>2</sup> del predio.

Indicador	Límite Factorial Inferior	Límite Factorial Superior
<b>Geométricos</b>		
1. Relación frente/fondo	0.94	1.00
2. Forma del terreno	0.94	1.00
3. Superficie del terreno	0.94	1.00
4. Localización en la manzana	0.95	1.00
<b>Topográficos:</b>		
1. Características del suelo	0.93	1.00
2. Topografía	0.93	1.00
<b>Accesibilidad a servicios:</b>		
1. Agua, electricidad, alcantarillado	0.88	1.00
2. Vías	0.88	1.00
3. Aceras, teléfonos, recolección de basura	0.93	1.00

Fuente: AME

Formula del valor de la propiedad urbana individual:

$$\begin{aligned} VI &= S \times Vsh \times Fa \\ Fa &= Fgeo \times Ftopo \times \\ &Facc \end{aligned}$$

Donde:

**VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO  
**S** = SUPERFICIE DEL TERRENO  
**Vsh** = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO  
**Fa** = FACTOR DE AFECTACION

**Fa** = FACTOR DE AFECTACION  
**Fgeo** = FACTORES GEOMETRICOS  
**Ftopo** = FACTORES TOPOGRAFICOS  
**Facc** = FACTORES DE ACCESIBILIDAD

a.2 Predios ubicados en zonas de expansión urbana. - Son aquellos que, encontrándose en el área rural, poseen características similares a aquellos predios del área urbana con uso habitacional o comercial.

Para delimitar los predios ubicados en zonas de expansión urbana se utilizará como cartografía base el mapa de cobertura y uso de la Tierra escala 1:1.000, siendo utilizada el área Periurbana:

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

Los factores aplicables a los predios son: Pendiente, Accesibilidad a vías de primero y segundo orden, y a centros poblados; la titularidad de los predios, y la diversificación.

Las fórmulas de cálculo y factores a aplicarse son los siguientes:

b) El valor de la edificación y de reposición

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general, tipo de estructura, edad de construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas

Infraestructura complementaria y servicios:

Se levanta la información correspondiente al uso actual por cada uno de los ejes de la manzana, si en cada uno de los ejes predomina una de las categorías señaladas en la tabla, va ese valor, de la misma manera; para el valor ponderativo de la manzana se considera la predominancia de información del valor de cada uno de los ejes.

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

Tipo de Acabado	Coefficiente
NO TIENE	1,01
BASICO – TRADICIONAL	1,65
ECONÓMICO	2,58
BUENO	3,95
LUJO	5,33

## 2. Factor Depreciación

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

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

### Donde:

Fd = Factor de Depreciación

E = Edad de la Construcción

Vt = Vida Útil del material predominante de la estructura

E = Antigüedad = Año Actual – Año de Construcción

Año Actual = Dato del sistema

Año Construcción = Dato Censo Predial

### 2.1 Vida Útil y Porcentaje del Valor Residual de las Construcciones

El valor residual utilizado para las construcciones será de 40%, y los años de vida útil del material predominante (estructura: **COLUMNA y MAMPOSTERIA PORTANTE**) será:

ESTRUCTURA	MATERIAL	AÑOS DE VIDA ÚTIL
COLUMNAS	ACERO (HIERRO CERCHA, METALICA)	55
	ALUMINIO	60
	CAÑA	10
	HORMIGON ARMADO	60
	MADERA	20

	MADERA CON TRATAMIENTO PERIODICO	50
	MIXTO (METAL Y HORMIGÓN)	80
	NO TIENE	0
	OTRO	10
	PILOTAJE DE HORMIGÓN ARMADO	80
MAMPOSTERÍA PORTANTE	ADOBE	80
	BLOQUE	42
	LADRILLO	42
	NO TIENE	0
	PIEDRA	30
	TAPIAL	80

### 3. Descripción de factores de ajuste aplicados para la construcción

*Etapas de la Construcción.*

<b>Etapas</b>	<b>Coefficiente</b>
ABANDONADO	1
EN ACABADOS	0,82
EN ESTRUCTURA	0,51
EN PLANOS	1
RECONSTRUIDA	1
SIN MODIFICACIÓN	1
TERMINADA	1

### 4. Determinación del Avalúo de las Mejoras (Adicionales Constructivos)

Para la valoración de mejoras se utilizará la siguiente fórmula:

$$VMC = Vac \times Ca \times F_M$$

**Donde:**

VMC = Avalúo del adicional constructivo

Vac = Valor del adicional constructivo

Ca = Cantidad del adicional según su unidad de medida

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

Descripción de mejoras.

<b>MEJORA</b>	<b>UNIDAD</b>	<b>PRECIO UNITARIO (\$)</b>
ASADERO O BBQ	METRO CUADRADO	122
PISCINA CUBIERTA	METRO CUADRADO	369
CANCHA DEPORTIVA DE CESPED NATURAL	METRO CUADRADO	129
CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTETICO	METRO CUADRADO	243
CANCHA DEPORTIVA ENCEMENTADA	METRO CUADRADO	139

## 7. Determinación del Avalúo de los Predios Urbanos

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

$$VTOTAL = VT + VC + VMC$$

**Donde:**

VTOTAL = Avalúo del predio urbano

VT = Valor del terreno

VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

## 8. Determinación del Avalúo de Propiedades Horizontales

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

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

$$APH = VT + VC + VMC$$

**Donde:**

APH = Avalúo del predio en propiedad horizontal

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

VC = Valor de la construcción

VMC = Valor de los adicionales constructivos al predio

Partiendo del levantamiento catastral ficha urbana de una edificación seleccionada, se deberán obtener los siguientes datos (por piso).

- Área de edificación (m<sup>2</sup>)
- Tipo de estructura
- Tipo de paredes
- Tipo de cubierta
- Antigüedad
- Tipo de acabados
- Estado de la construcción
- Uso

Para realizar la valoración de construcciones, se consideran tres diseños arquitectónicos en la zona urbana que tienen diferentes áreas de construcción.

Ejemplo 1 área de construcción. 63.76 m<sup>2</sup>

Ejemplo 2 área de construcción. 156.44 m<sup>2</sup>

Ejemplo 3 área de construcción. 108.77 m<sup>2</sup>

Se elaboran tres presupuestos de obra de cada uno de los diseños arquitectónicos, que es la suma de todos los rubros de distintas unidades y la cantidad de obra, precios unitarios y precio total de cada uno de los rubros.

La sumatoria total de cada uno de los presupuestos se la divide para la superficie promedio de construcción para obtener el precio de cada material predominante en costo/m<sup>2</sup>.

#### **Promedio de superficies de diseños arquitectónicos**

ITEM	DISEÑO ARQUITECTONICO	UNIDAD	SUPERFICIE m <sup>2</sup>	SUPERFICIE PROMEDIO
1	Planta Tipo 1	m <sup>2</sup>	63.76	
2	Planta Tipo 2	m <sup>2</sup>	156.44	
3	Planta Tipo 3	m <sup>2</sup>	108.77	
5	Total	m <sup>2</sup>	328.97	
				<b>S = 109.66</b>

Considerando el levantamiento predial en función del llenado de a ficha, procediendo a realizar la combinación de materiales predominantes de estructura, pared y cubierta.

### **Materiales predominantes de edificaciones.**

<b>COD.</b>	<b>ESTRUCTURA</b>	<b>PARED</b>	<b>CUBIERTA</b>	<b>ACABADOS</b>
1	Hormigon	Hormigon	Loza de Hormigon	No tiene
2	Acero	Ladrillo o bloque	Asbesto – cemento	Básico - Tradicional
3	Aluminio	Piedra	Teja	Económico
4	Madera	Madera	Zinc	Bueno
5	Pared soportantes	Adobe o tapia	Otros metales	Lujo
6	Otros	Bahareque – caña revestida	Palma, paja	
7		Caña	Plástico, policarbonato y similares	
8		Aluminio o vidrio	Otro	
9		Plástico o lona		
10		Otro		

### **Art. 25.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.**

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

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

Organigrama del proceso de valoración del suelo:

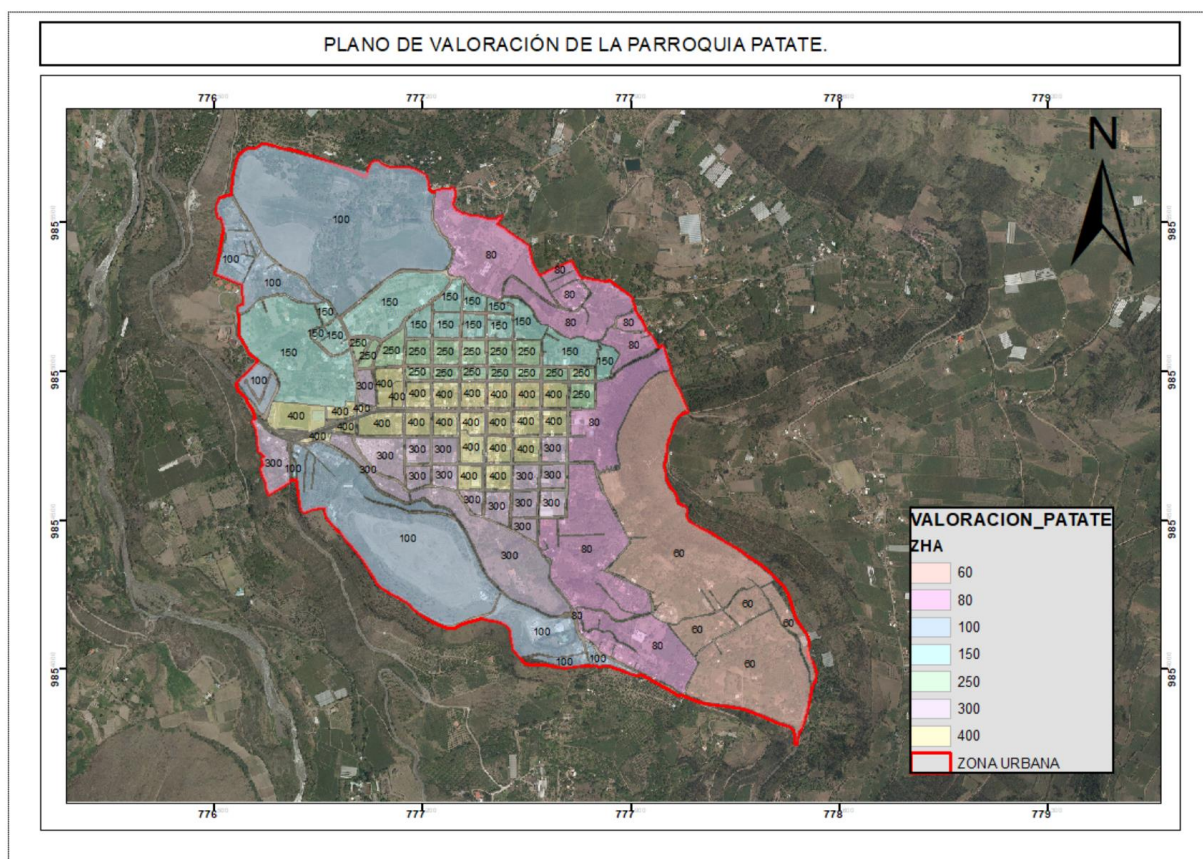
#### **1. VALOR DEL TERRENO**

$$[VS] = [At] \times [VM] \times [(F1) \times (F2) \times (F3) \times (F_{sn...})]$$

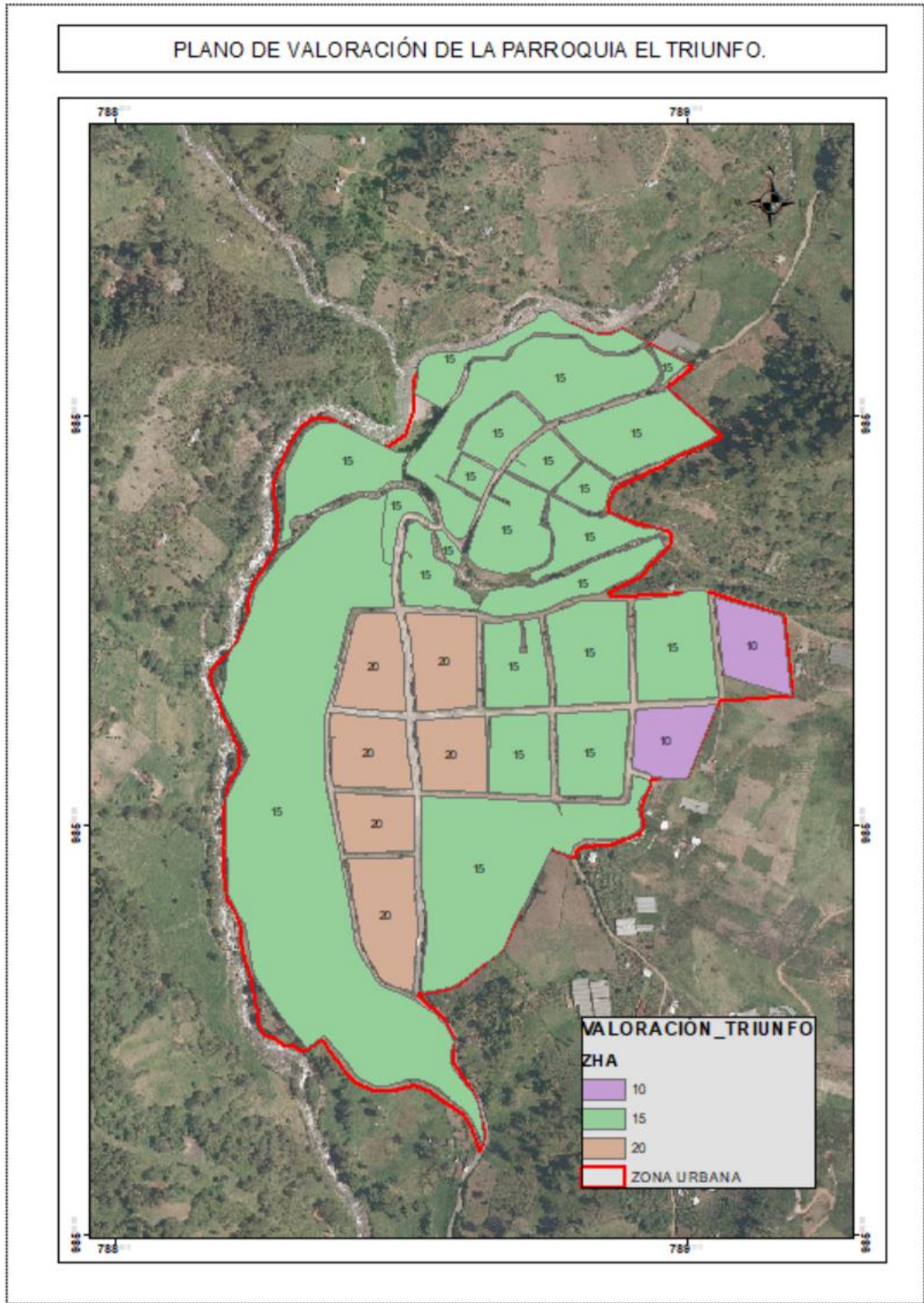
$A_t$  = Área del terreno  
 VM = Valor del suelo (Mapa de Valor del Suelo)  
 F1= Corrección por factor tamaño  
 F2= Corrección por factor frente  
 F3= Corrección por factor fondo  
 $F_s$ = Factores características suelo

## ANEXO 1: MAPA DEL VALOR DEL TERRENO

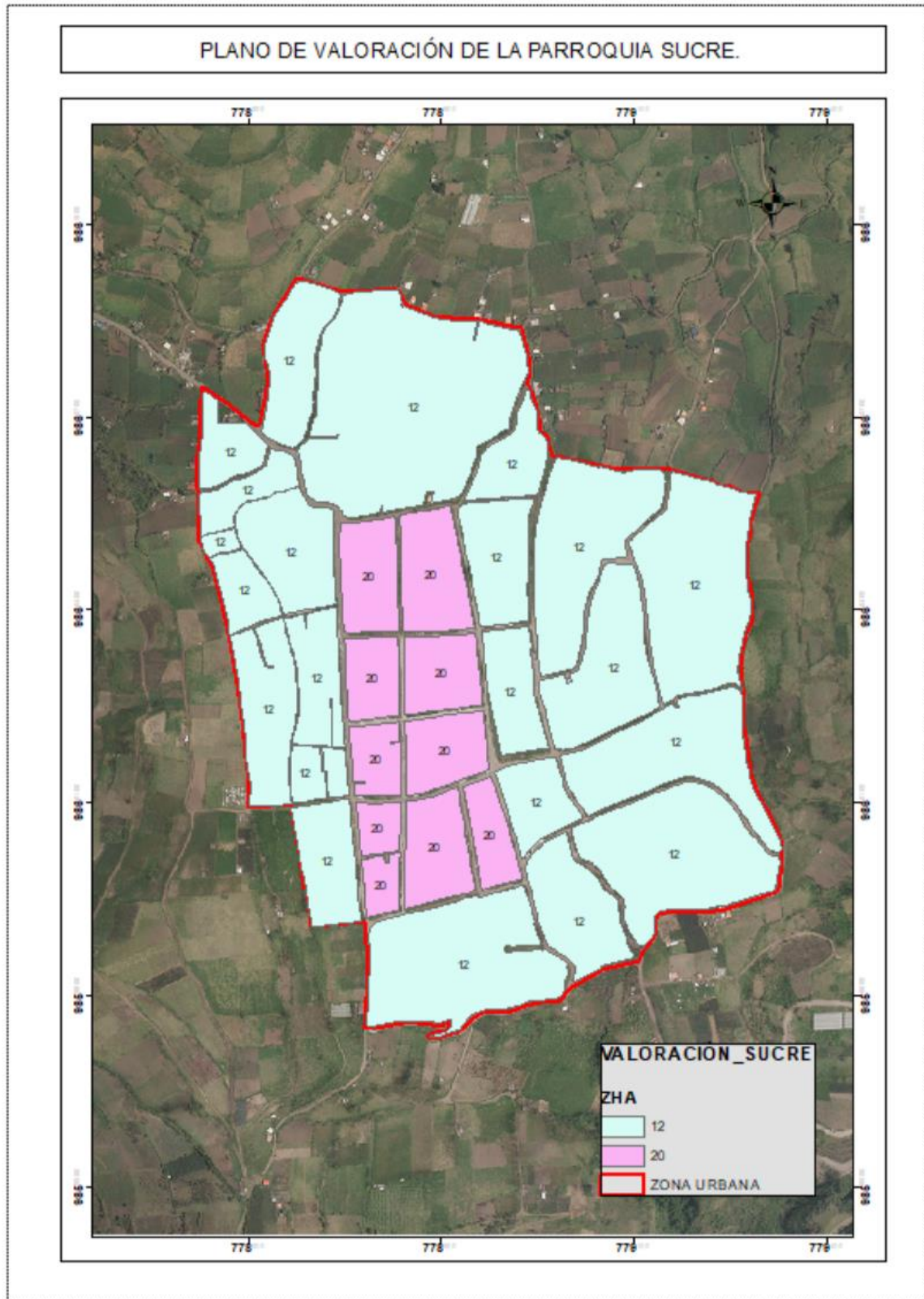
### MATRIZ PATATE



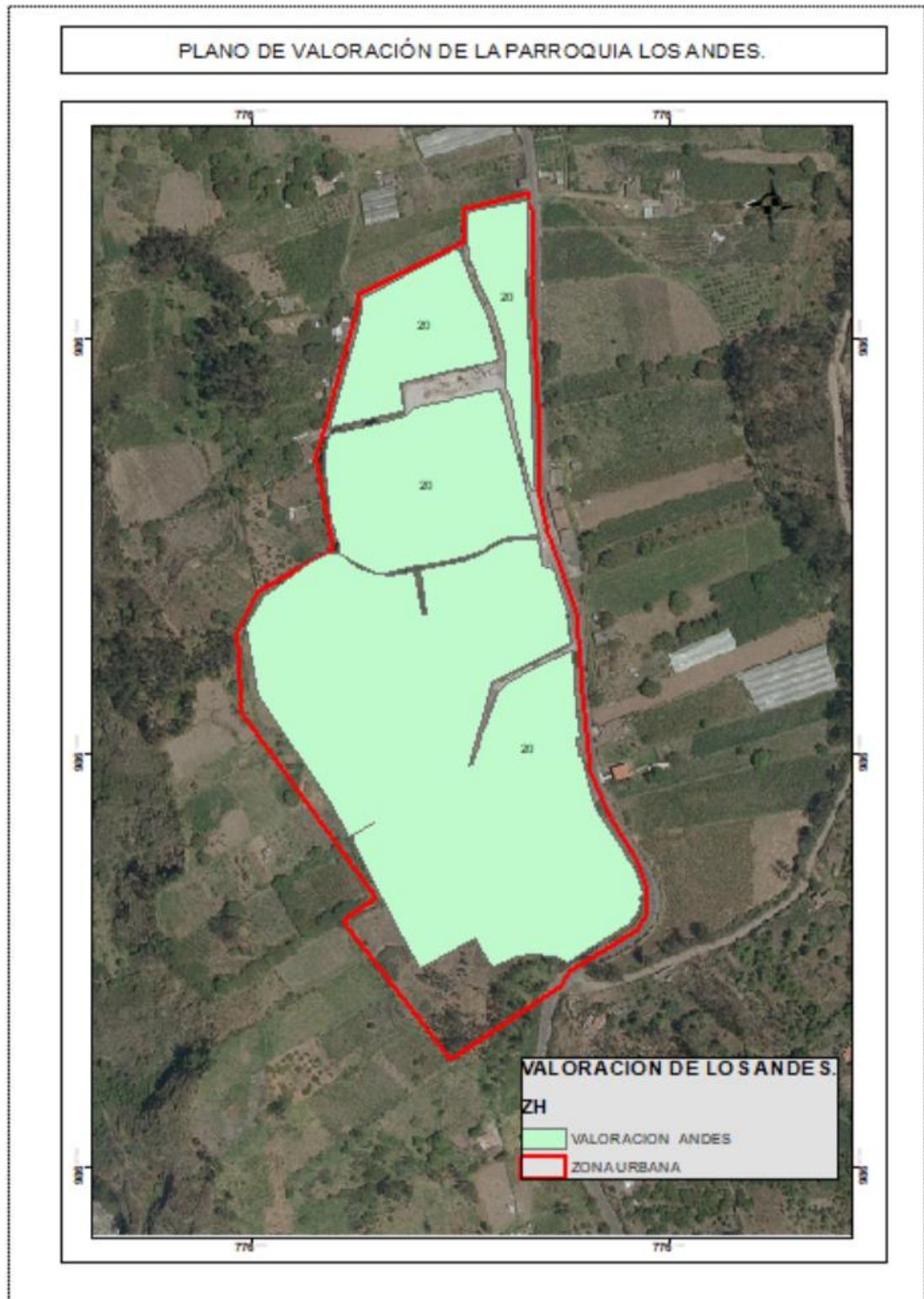
# EL TRIUNFO



SUCRE.



## LOS ANDES



**Art. 26. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, y en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Art. 27. - IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.-** Se establece un recargo anual del dos por mil (2%) que se cobrará sobre el valor, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en este Código y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeren otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,
- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.

**Art. 28. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA, conforme los establece el Art. 508 del COOTAD.**- Impuesto a inmuebles no edificados en zonas de promoción inmediata.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata - cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

a) El uno por mil (1x mil) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados; y,

b) El dos por mil (2 x mil) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

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

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

**Art. 29. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa del 0.7 por mil, calculado sobre el valor de la propiedad. En concordancia con el Art. 504 del COOTAD.

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

**Art. 31. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el

valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el **COOTAD** y en relación con la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 32. - PLAZO DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

Los pagos que se hagan el primer semestre de cada año (desde enero hasta junio), inclusive gozarán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

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

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

**Art. 33. – EXENCIONES, EXONERACIONES, DEDUCCIONES Y REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO**

- a) **LEY ORGANICA DEL ADULTO MAYOR:** Su aplicación se hará acorde al art. 14 de la Ley Orgánica del Adulto Mayor.
- b) **POR DISCAPACIDAD:** Se aplicará conforme lo establece el Artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades y su reglamento.
  - Art. 75. Impuesto predial. - Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado

a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

- El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento. Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario que conste en el carnet otorgado por el ente rector, o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

<b>Grado de Discapacidad</b>	<b>Porcentaje Para Aplicación del Beneficio</b>
Del 30% al 34%	40%
Del 35% al 39%	50%
Del 40% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

#### **c) PRESTAMOS HIPOTECARIOS**

La deducción por préstamos hipotecarios será del: 40 por ciento, de conformidad lo que dispone el art. 503 del COOTAD.

- d) Los predios municipales están exonerados del impuesto y las tasas establecidas en la presente ordenanza.
- e) Los predios públicos se exoneran únicamente el impuesto predial, no así de los adicionales que lo conforman.

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

al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 35.- TRIBUTO ADICIONAL AL IMPUESTO PREDIAL URBANO.** - Al mismo tiempo con el impuesto predial urbano se cobrarán los siguientes tributos adicionales:

a) 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

b) Tasa administrativa urbana: - El valor de esta contribución anual es de \$ 2,50 USD por servicios administrativos.

c) Tasa por mantenimiento y actualización Catastral: - El valor de esta contribución anual es de \$ 2,50 USD por mantenimiento y actualización Catastral.

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

**Art.36. Tasa por servicio de generación planimetría del sistema SINAT.** – El contribuyente que requiera realizar los trámites de transferencias de dominio y otros podrá solicitar en la unidad de Avalúos y Catastros de la municipalidad la impresión de la planimetría de su propiedad, previo el pago de \$ 10 USD por cada plano, para los administrados que requieran.

## **DISPOSICIONES GENERALES**

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

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

**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.

**CUARTA. - 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.

**QUINTA. - Promulgación y Publicación.** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la publicación en la página oficial, en el dominio web institucional, y en el registro oficial, y se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios urbanos en el **BIENIO 2024-2025**.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Patate, a los quince días del mes de diciembre del 2023.

Ing. Emerson Hernán Medina Castro  
**ALCALDE DEL CANTÓN PATATE**

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

**CERTIFICO QUE: LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN PATATE,** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de San Cristóbal de Patate en sesión ordinaria del 08 de diciembre del 2023, y en sesión ordinaria del 15 de diciembre del 2023, conforme consta en los libros de actas y resoluciones de las sesiones de Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de San Cristóbal del cantón Patate.

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

**SECRETARIA DE CONCEJO:** A los veintiún días del mes de diciembre del 2023, cumpliendo con lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remítase en tres ejemplares de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN**

**DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN PATATE**, al Señor Alcalde para que proceda a su sanción y promulgación respectiva.

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez  
**SECRETARIA DE CONCEJO**

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SAN CRISTOBAL DEL CANTÓN PATATE**, a los veintiún días del mes de diciembre del 2023, por cumplir con lo que determina el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono favorablemente la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN PATATE**; y, dispongo su cumplimiento conforme a los requerimientos establecidos en la ley.

Ing. Emerson Hernán Medina Castro  
**ALCALDE DEL CANTÓN PATATE**

**CERTIFICO QUE:** El Ing. Emerson Hernán Medina Castro, alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Cristóbal de Patate, firmo y sancionó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO, PARA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2024 – 2025 DEL CANTÓN PATATE** el 21 de diciembre del 2023.

Abg. Jacqueline Aguilar Rodríguez  
**SECRETARIA DE CONCEJO**