



**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS
URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018-2019
Nro. 28-2017**

EL CONCEJO MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO:

CONSIDERANDO:

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

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

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

Que, el Art. 375 de la Constitución de la República determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano. 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda. 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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. (...); y, d) 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 artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - 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, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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. (...) Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular;

Que, el artículo 496 del COOTAD determina que la Actualización del avalúo y de los catastros.- 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. (...) Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. (...) Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código;



Que, el artículo 497 del COOTAD establece que la Actualización de los impuestos.- Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

Que, el artículo 511 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización señala 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 artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina 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 artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina Notificación de nuevos avalúos.- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, 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;

Que, el artículo 523 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina Forma y plazo para el 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. (...) El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. 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 será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley;

Que, el artículo 526.1 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro;

Que, el Artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; 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, en el artículo 17 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica "Clases de suelo.-En los planes de uso y gestión de suelo, todo el suelo se clasificará en urbano y rural en consideración a sus características actuales";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, señala "Art. 18.- Suelo Urbano.-El suelo urbano es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural. (...)";

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo define Art. 19.- Suelo rural.- El suelo rural es el destinado principalmente a actividades agroproductivas, extractivas o forestales, o el que por sus



especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos. (...);

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 artículo 68 del Código Tributario le faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

Que, los artículos 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 y el Código Orgánico Tributario.

EXPIDE:

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019

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. Asimismo, 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 del Gobierno Autónomo Descentralizado, 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 y rural en el Territorio del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

El Sistema Catastral Predial Urbano y Rural 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.

Art. 6. JURISDICCION TERRITORIAL. - Comprende dos procesos de intervención:

a).- LA 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 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.

El código territorial local está compuesto por DOCE dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

b).- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza



las variables requeridas por la administración para la declaración de la información 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:

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

Estas variables expresan La realidad física, legal y económica de la propiedad 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 en la ficha catastral o formulario de declaración.

Art. 7. – CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACIÓN DE LA PROPIEDAD.- Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán directamente a la Unidad de Avalúos y Catastros de este GAD, dentro de los diez primeros días de cada mes, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación.

CAPÍTULO II

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO 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 o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.

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



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

Art. 9.- NOTIFICACIÓN. - Para este efecto, la Dirección Financiera a través de Rentas notificará previo informe oportuno de la Unidad de Avalúos y Catastros notificará a los propietarios de conformidad al articulado del Código Tributario con los siguientes motivos:

- a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b) Una vez concluido el proceso, se dará a conocer al propietario el valor actualizado del predio.

Art. 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD del Cantón Pedro Vicente Maldonado.

Art. 11.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales de este Cantón.

Art. 12.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el COOTAD e interponer recursos administrativos de ley.

CAPÍTULO III

OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 13.- VALOR DE LA TRANSACCIÓN.- Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GAD podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Quando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la



información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Art. 14. – De la información remitida por las Instituciones Financieras. - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

Art. 15. – De la sistematización de la información. - La Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

Art. 16. – Establecimiento de valor de la propiedad. - La Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GAD, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

Art. 17. – De los porcentajes establecidos entre el 70 y 100% del valor del avalúo de la propiedad. –

VALOR COMERCIAL DE LA PROPIEDAD		% DE ACTUALIZACIÓN
DE 1	A 49999	0%
DE 50000	A 100000	70%
DE 100001	A 500000	75%
DE 500001	A 1'000000	80%
DE 1'000001	A Más	90%

Art. 18. – De los porcentajes establecidos para la venta directa o préstamo sin hipoteca. – Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

Art. 19. – De la actualización de los avalúos catastrales. - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Unidad de Avalúos y Catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales



municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.

Art. 20. – Aplicación tributaria del nuevo avalúo catastral. - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

CAPÍTULO IV DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 21.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos y requisitos que exija la Dirección Financiera Municipal.

Art. 22.- 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 COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 23.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará al Área 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 serán 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.

Art. 24.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, 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. 25.- 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. 26.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Código Tributario.

Art. 27.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GAD de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADM; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GAD por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 28.- 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 V IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 29.- 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. 30.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados en el suelo urbano, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad.

Art. 31.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los impuestos establecidos en el COOTAD.

Art. 32.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a.-) Valor de predio.- 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 el COOTAD; por lo que, el concejo aprobará, el plano del valor del suelo, 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.

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS DEL AÑO 2018

ACTUALIZACION DEL VALOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PEDRO VICENTE MALDONADO.										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS BASICOS - CIUDAD PEDRO VICENTE MALDONADO										
SECTOR	AGUA	ALCANT	ENERG	ALUMB	RED	ACERAS	RED	ASEO	RECOLEC	PROMED
	POTAB	SANIT	ELECTR	PUBLIC	VIAL	Y BORD	TELEFON	CALLES	DE BASU	%
01 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	82.93	100.00	100.00	100.00	100.00	98.10
DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	17.07	0.00	0.00	0.00	0.00	1.90
02 COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	78.72	100.00	100.00	100.00	100.00	97.64



						28
	4	3.74	1.28	20	20	

Art. 33. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA. - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción pagarán un impuesto adicional de conformidad con el COOTAD.

Art. 34.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará un porcentaje del cinco por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 35.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- Se aplicará lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

Art. 36.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. –Se aplicará lo contenido en el artículo 505 del COOTAD.

Art. 37. - NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-Se estará a lo constante en el artículo 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 38. - ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. 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 a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO

PORCENTAJE DE DESCUENTO

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



						45
	7	2.7	1.98	40	40	22.5
	8	1.87	0.82	1	5	USO AGRÍCOLA

PRECIOS DE TERRENO POR M2. DE SAN VICENTE DE ANDOAS						
SH	HOMOGÉNEO	LÍMITES PONDERACIÓN		VALOR DEL SUELO (USD)		INTERSECTORES
		Superior	Inferior	Mayor	Menor	
	1	9.05	8.09	90	90	
	2	8.07	6.18	70	70	53
	3	5.68	4.72	36	36	28
	4	3.74	1.28	20	20	

PRECIOS DE TERRENO POR M2. LA CÉLICA						
SH	HOMOGÉNEO	LÍMITES PONDERACIÓN		VALOR DEL SUELO (USD)		INTERSECTORES
		Superior	Inferior	Mayor	Menor	
	1	9.05	8.09	90	90	
	2	8.07	6.18	70	70	53
	3	5.68	4.72	36	36	



ACTUALIZACION DEL VALOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PEDRO VICENTE MALDONADO										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS BASICOS CELICA										
SECTOR	AGUA	ALCANT	ALCANT	ENERG	ALUMB	RED	ACERAS	RED	RECOLEC	PROMED
	POTAB	SANIT	FLUVIAL	ELECTR	PUBLIC	VIAL	Y BORD	TELEFON	DE BASU	%
01 COBERTURA	100.00	100.00	21.12	98.08	78.77	35.75	38.15	98.00	100.00	74.43
DEFICIT	0.00	0.00	78.88	1.92	21.23	64.25	61.85	2.00	0.00	25.57
02 COBERTURA	100.00	90.67	0.00	84.38	48.00	24.60	0.00	62.25	100.00	56.66
DEFICIT	0.00	9.33	100.00	15.62	52.00	75.40	100.00	37.75	0.00	43.34
03 COBERTURA	62.53	45.63	0.00	12.50	12.00	13.13	0.00	16.50	100.00	29.14
DEFICIT	37.47	54.37	100.00	87.50	88.00	86.87	100.00	83.50	0.00	70.86
PROM. COBERT	87.51	78.77	7.04	64.99	46.26	24.49	12.72	58.92	100.00	53.41
PROM.DEFICIT	12.49	21.23	92.96	35.01	53.74	75.51	87.28	41.08	0.00	46.59

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2018

PRECIOS DE TERRENO POR M2.						
DE LA CIUDAD DE PEDRO VICENTE MALDONADO						
SH	HOMOGÉNEO	LÍMITES PONDERACIÓN		VALOR DEL SUELO (USD)		INTERSECTORES
		Superior	Inferior	Mayor	Menor	
	Eje comercial	9.89	9.6	200		
	1					
	2	9.65	9.34	170	170	130
	3	9.22	8.87	130	130	115
	4	8.84	7.15	100	100	85
	5	6.96	5.3	70	70	60
	6	5.23	3.09	50	50	



**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DE PEDRO VICENTE MALDONADO**

PICHINCHA - ECUADOR
www.pedrovicentemaldonado.gob.ec
financiera@pedrovicentemaldonado.gob.ec

DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	21.28	0.00	0.00	0.00	0.00	2.36
03 COBERTUR	96.46	94.63	100.00	96.00	45.83	59.29	92.86	64.86	100.00	83.33
DEFICIT	3.54	5.37	0.00	4.00	54.17	40.71	7.14	35.14	0.00	16.67
04 COBERTURA	79.91	41.20	99.11	86.29	35.83	13.07	68.57	9.43	96.46	58.87
DEFICIT	20.09	58.80	0.89	13.71	64.17	86.93	31.43	90.57	3.54	41.13
05 COBERTURA	61.66	10.55	78.85	50.46	22.18	9.54	36.23	0.00	96.15	40.62
DEFICIT	38.34	89.45	21.15	49.54	77.82	90.46	63.77	100.00	3.85	59.38
06 COBERTURA	0.00	1.29	89.10	62.87	22.34	2.56	4.97	0.00	98.67	31.31
DEFICIT	100.00	98.71	10.90	37.13	77.66	97.44	95.03	100.00	1.33	68.69
07 COBERTURA	0.00	1.29	89.10	62.87	22.34	2.56	4.97	0.00	98.67	31.31
DEFICIT	100.00	98.71	10.90	37.13	77.66	97.44	95.03	100.00	1.33	68.69
PROM.COBERT	62.58	49.85	93.74	79.78	44.31	41.00	58.23	39.18	98.56	63.03
PROM.DEFICIT	37.42	50.15	6.26	20.22	55.69	59.00	41.77	60.82	1.44	36.97

ACTUALIZACION DEL VALOR DE LA PROPIEDAD DEL CANTON PEDRO VICENTE MALDONADO										
CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS BASICOS- SAN VICENTE DE ANDOAS										
SECTOR	AGUA	ALCANT	ALCANT	ENERG	ALUMB	RED	ACERAS	RED	RECOLEC	PROMED
	POTAB	SANIT	FLUVIAL	ELECTR	PUBLIC	VIAL	Y BORD	TELEFON	DE BASU	
										%
01 COBERTURA	100.00	100.00	21.12	98.08	78.77	35.75	38.15	98.00	100.00	74.43
DEFICIT	0.00	0.00	78.88	1.92	21.23	64.25	61.85	2.00	0.00	25.57
02 COBERTURA	100.00	90.67	0.00	84.38	48.00	24.60	0.00	62.25	100.00	56.66
DEFICIT	0.00	9.33	100.00	15.62	52.00	75.40	100.00	37.75	0.00	43.34
03 COBERTUR	62.53	45.63	0.00	12.50	12.00	13.13	0.00	16.50	100.00	29.14
DEFICIT	37.47	54.37	100.00	87.50	88.00	86.87	100.00	83.50	0.00	70.86
PROM. COBERT	87.51	78.77	7.04	64.99	46.26	24.49	12.72	58.92	100.00	53.41
PROM.DEFICIT	12.49	21.23	92.96	35.01	53.74	75.51	87.28	41.08	0.00	46.59



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 Art. 512 del COOTAD.

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

CAPÍTULO VI IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 39. OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 40. IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD.

Art. 41.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites del suelo urbano.

Art. 42.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

Art. 43.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará,



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.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 3.4
5	SECTOR HOMOGÉNEO 3.5
6	SECTOR HOMOGÉNEO 3.6
7	SECTOR HOMOGÉNEO 3.7

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	3,263.84	2,885.92	2,508.00	2,130.08	1,752.16	1,374.25	996.33	618.41
SH 3.2	2,805.75	2,480.88	2,156.00	1,831.12	1,506.25	1,181.37	856.49	531.62
SH 3.3	7,541.44	6,668.22	5,795.00	4,921.78	4,048.56	3,175.35	2,302.13	1,428.90
SH 3.4	7,157.53	6,328.77	5,500.00	4,671.23	3,842.47	3,013.70	2,184.93	1,356.16
SH 3.5	15,681.51	13,865.75	12,050.00	10,234.25	8,418.49	6,602.74	4,786.99	2,971.23
SH 3.6	256,526.00	226,823.00	197,120.00	167,416.90	137,713.90	108,010.90	78,307.95	48,604.93
SH 3.7	320,657.50	283,528.70	246,400.00	209,271.20	172,142.40	135,013.70	97,884.93	60,756.16

Art. 44. - 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 COOTAD, Código Tributario y otras leyes.



Art. 45.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - 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. 46.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa del dos por mil, calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 47.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud a la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 48.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

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 a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

DISPOSICIONES GENERALES:

PRIMERA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la Gaceta Municipal del dominio Web de la Municipalidad, sin perjuicio de ser publicada en el Registro Oficial.



SEGUNDA: A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto las Ordenanzas y Resoluciones que se opongán a la misma.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS:

PRIMERO: Los valores correspondientes a los impuestos generados por los predios urbanos para el ejercicio económico 2018, serán los mismos del año 2017, hasta que entre en producción el nuevo sistema de catastro implantado por la Empresa Consultora ADAMA; y, en caso de existir diferencias a favor del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, dichos valores serán recaudados conjuntamente con los impuestos prediales del año 2019.

SEGUNDA: Se comunicará de la aplicación de la disposición anterior a los entes de control y demás entidades relacionadas con los impuestos señalados.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN



Ab. Jaime Paul Polo Guerrero
SECRETARIO GENERAL





RAZÓN: Ab. Jaime Paul Polo Guerrero, en mi calidad de Secretario General del Concejo Municipal del Cantón Pedro Vicente Maldonado, siento como tal que el pleno del Concejo Municipal discutió y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018-2019**, en dos sesiones extraordinarias de 28 y 29 de diciembre de 2017, en primer y segundo debate, respectivamente, siendo aprobado su texto y anexo en esta última fecha; misma que de conformidad a lo que establece el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización es remitida en tres ejemplares al Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde de este cantón, para la sanción o veto correspondiente.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de diciembre de 2017.- LO CERTIFICO.

Ab. Jaime Paul Polo Guerrero
SECRETARIO GENERAL



ING. FABRISIO AMBULUDÍ, ALCALDE DEL CANTÓN PEDRO VICENTE MALDONADO.- Al tenor de lo dispuesto en los artículos 248 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose cumplido el procedimiento establecido en el citado Código, **SANCIONO** expresamente el texto de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018-2019**; y dispongo su promulgación y publicación en los medios previstos para el efecto.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de diciembre de 2017.



Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante
ALCALDE DEL CANTÓN

Proveyó y firmó ordenanza que antecede el Ing. Walter Fabrisio Ambuludí Bustamante, Alcalde del Cantón Pedro Vicente Maldonado; quien dispuso la ejecución y su publicación en el dominio Web de la institución y en la Gaceta Municipal.- Pedro Vicente Maldonado, 29 de diciembre de 2017.- LO CERTIFICO.

Ab. Jaime Paul Polo Guerrero
SECRETARIO GENERAL

