

**“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS QUE CORRESPONDEN A LAS CABECERAS PARROQUIALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026- 2027 EN EL CANTÓN CHUNCHI”**

**EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, *el* de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del artículo 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el artículo 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los artículos 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El artículo 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el artículo 260 *ibídem*, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los artículos 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del *buen vivir*.

El artículo 425 de la CRE establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas *infraconstitucionales*, en caso de conflicto.

El artículo 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

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

obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

Al ser prioritario para la administración municipal el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del artículo 264 de la CRE, considerando que existe la necesidad de construir catastros inmobiliarios de manera técnica y que se ajusten a la perspectiva tributaria sujeto pasivo.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El artículo 496 del COOTAD dispone que *las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.* Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal, que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el **bienio 2026-2027**.

**EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DEL CANTÓN CHUNCHI**  
**Considerando:**

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

Que el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

Que el artículo 66.26 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce y garantiza: *“El derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental. El derecho al acceso a la propiedad se hará efectivo con la adopción de políticas públicas, entre otras medidas”*;

Que el artículo 82 de la Constitución de la República del Ecuador protege: *“El derecho a la seguridad jurídica se fundamenta en el respeto a la Constitución y en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes”*;

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

Que el artículo 225 de la CRE dispone que *el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; (...) 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos*;

Que el artículo 226 de la CRE establece que: *“Las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal ejercerán solamente las competencias y facultades que les sean atribuidas en la Constitución y la ley. Tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución”*.

Que el artículo 238 de la norma fundamental *ibídem* dispone que *los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional*;

Que el artículo 239 de la norma fundamental *ibídem* establece que *el régimen de gobiernos autónomos descentralizados se regirá por la ley correspondiente, que establecerá un sistema nacional de competencias de carácter obligatorio y progresivo y definirá las políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios territoriales en el proceso de desarrollo*;

Que el artículo 240 de la norma fundamental *ibídem* manda a que *los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales. Las juntas parroquiales rurales tendrán facultades reglamentarias. Todos los gobiernos autónomos*

*descentralizados ejercerán facultades ejecutivas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;*

Que el numeral 9 del artículo 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que el artículo 270 de la norma fundamental *ibídem* establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que el artículo 321 de la norma fundamental *ibídem* dispone que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que de conformidad con el artículo 425 *ibídem*, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: *la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. (...) En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. (...) La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados. (...);*

Que de conformidad con el artículo 426 *ibídem*, *todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente;*

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

Que la Disposición Transitoria Decimoséptima de la CRE, establece que el *Estado central, dentro del plazo de dos años desde la entrada en vigencia de esta Constitución, financiará y, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los procesos de planificación territorial, en todos los niveles (...);*

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

Que el artículo 57 del COOTAD establece para el Concejo Municipal *el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal*, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones, así como la regulación, mediante ordenanza, para la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor, estando el Concejo Municipal atribuido y facultado (...) *para expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;*

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

Que el artículo 147 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, respecto del ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que *el Estado, en todos los niveles de gobierno, garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas, siendo el gobierno central, a través del ministerio responsable, quien dicte las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad;*

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

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

Que el artículo 481 del COOTAD define que: *por excedentes de un terreno de propiedad privada se entiende a aquellas superficies que forman parte de terrenos con linderos consolidados, que superan el área original que conste en el respectivo título de dominio al efectuar una medición municipal por cualquier causa, o resulten como diferencia entre una medición anterior y la última practicada, por errores de cálculo o de medidas;*

Que en el artículo 481.1 *ibídem*, la norma de la titularidad de las competencias municipales establece que, *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;*

Que el artículo 492 del COOTAD dispone: “*Las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos. (...) La creación de tributos, así como su aplicación se sujetará a las normas que se establecen en los siguientes capítulos y en las leyes que crean o facultan crearlos*”.

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

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

Que el artículo 526 de la norma de competencia de los gobiernos municipales *ibídem*, *determina que 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 a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, 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 (...);*

Que el artículo 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 artículo 2 del Código Tributario establece la supremacía de las normas tributarias *sobre toda otra norma de leyes generales*, no siendo aplicables por la administración ni los órganos jurisdiccionales las leyes y decretos que, de cualquiera manera, contravengan tal supremacía;

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

Que conforme el artículo 6 de la norma tributaria *ibídem*, los tributos, además de ser medios para recaudar ingresos públicos, servirán como instrumento de política económica general (...);

Que el artículo 8 de la norma tributaria *ibídem* reconoce la facultad reglamentaria de las municipalidades, conforme otras normas del ordenamiento jurídico;

Que el artículo 65 *ibídem*, establece que, en el ámbito municipal, *la dirección de la administración tributaria corresponderá, en su caso, al (...) Alcalde, quienes la ejercerán a través de las dependencias, direcciones u órganos administrativos que la ley determine*, disponiendo que a los propios órganos corresponderá la administración tributaria, cuando se trate de tributos no fiscales adicionales a los provinciales o municipales; de participación en estos tributos, o de aquellos cuya base de imposición sea la de los tributos principales o estos mismos, aunque su recaudación corresponda a otros organismos;

Que el artículo 68 *ibídem*, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

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

Que el artículo 115 de la norma tributaria dispone que *las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar*;

Que el artículo 55 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece que la posesión agraria es la ocupación material de una extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

Que el artículo 56 de la Ley Orgánica *ibídem*, establece un reconocimiento de la posesión agraria sin que por ello se constituye en título de dominio, y, por excepción, el posesionario, cuando aún no haya solicitado la adjudicación puede: (a) transferir su derecho mediante instrumento público, sin que se transfiera el tiempo de posesión sino únicamente ésta respecto del predio, de forma pública y pacífica, por lo cual el nuevo posesionario acreditará el tiempo mínimo de cinco (5) años para ser adjudicatario de la tierra rural estatal; y, (b) transferir por causa de muerte la posesión, sin que ello constituya justo título mientras no es adjudicada, para lo cual el causante transmitirá a sus herederos el tiempo de posesión, no teniendo validez legal gravámenes constituidos sobre tierras del Estado, *por quienes, para hacerlo, se han arrogado falsamente calidad de propietarias, así como los actos y contratos otorgados por particulares sobre dichas tierras; además*, prevé que no se pueda constituir sobre las tierras rurales estatales ningún derecho real por la sola voluntad de los particulares, requiriéndose acto administrativo, emanado de la Autoridad Agraria Nacional, para la constitución del título de dominio a favor de particulares; en tal medida, los derechos y acciones de sitio, derechos y acciones de montaña u otros similares, son tierras estatales y deben adjudicarse a sus legítimos poseedores, conforme ley, por lo que, *quienes hayan poseído o cultivado aquellas tierras, fundados en tales títulos, están obligados a adquirirlos en la forma y dentro de los límites legales, de lo contrario la Autoridad Agraria Nacional dispondrá de ellas*;

Que en el artículo 113 de la Ley Orgánica *ibídem* se establece el control de la expansión urbana en predios rurales, disponiendo que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, no puedan *aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional; (...) Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

Que el artículo 599 del Código Civil establece que el dominio es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a la ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social;

Que el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales establece las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, para lo cual la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley y a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o Metropolitano competente, **expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial**, además de la información constante en el respectivo catastro rural;

Que el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, (LOOTUGS), señala que *el suelo rural de expansión urbana es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo, y que el suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria;*

Que en el artículo 100 de la LOOTUGS, se establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado es un *sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial; (...) El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

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

Que el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda (MIDUVI), promulgado en el Registro Oficial Suplemento 20 del 14 de marzo de 2022, expidió la Norma Técnica Nacional de Catastros, que tiene por objeto regular técnicas relacionadas con la conformación, actualización, mantenimiento del catastro y valoración urbano y rural de bienes inmuebles en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, y el registro de proveedores de servicios catastrales y/o valoración masiva de bienes inmuebles a nivel nacional;

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los artículos 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS QUE CORRESPONDEN A LAS CABECERAS PARROQUIALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2026- 2027 EN EL CANTÓN CHUNCHI**

**CAPITULO I**

**OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Artículo 1.- OBJETO.** - El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, para el bienio **2026 – 2027**.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con el correspondiente Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, la Ley y la legislación cantonal.

**Artículo 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN.** - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las parroquias rurales, sus cabeceras urbanas, y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Chunchi**.

**Artículo 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales dichos gobiernos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en:

- a) bienes del dominio público; y,
- b) bienes del dominio privado, que se subdividen en:
  - i. bienes de uso público, y
  - ii. bienes afectados al servicio público.

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del gobierno autónomo descentralizado municipal prevalecerá cuando exista conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción que corresponda a la Municipalidad.

**Artículo 4.- DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO.** - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

**Artículo 5.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.** - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

**Artículo 6. DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con el artículo 321 de la Constitución y el artículo 599 del Código Civil, la propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental. La Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil

Habrà de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de sea reconocida y adjudicada su propiedad.

La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el posesionario.

**Artículo 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.** - Son los procesos a ejecutarse para intervenir y regularizar la información catastral del Cantón. Estos procesos son de dos (2) tipos:

**1. LA CODIFICACION CATASTRAL,** que consiste en la clave catastral o código territorial, que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral, por la entidad encargada de administrar el catastro del cantón.

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

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

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

En el caso de que un territorio, que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una parroquia urbana o varias parroquias urbanas, en el caso de la primera, definido el límite urbano del área total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural. La codificación para el catastro urbano, en lo correspondiente a ZONA URBANA, será a partir de cero uno (01), y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de ZONA rural a partir de cincuenta y uno (51).

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

El código territorial local está compuesto por doce (12) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural)<sup>1</sup>, tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

---

<sup>1</sup>

**2. EL LEVANTAMIENTO PREDIAL**, que se realiza con el registro del formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar la información del bien inmueble para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración catastral para la declaración de la información predial, y sobre esta para establecer la existencia del hecho generador.

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

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

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

**Artículo 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con el artículo 265 la Constitución, concordante con el artículo 142 COOTAD, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción del bien inmueble en el Registro de la Propiedad.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de la propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión del bien.

## **CAPÍTULO II**

### **LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA Procedimiento, Sujetos y Reclamos**

**Artículo 9.- DETERMINACIÓN.-** Son los actos emitidos por el gobierno municipal o emanados por dicha administración tributaria, encaminados a declarar o establecer la existencia del hecho generador, de la base imponible y la cuantía del tributo.

El valor base de la propiedad, atenderá los elementos previstos en el siguiente artículo, atendiendo a la fecha de producido el hecho generador; caso contrario, se practicará pericialmente el avalúo de acuerdo a los elementos valorativos que rigieron a esa fecha.

La administración tributaria hará constar en sus registros catastrales las determinaciones efectuadas, a fin de que el contribuyente tenga conocimiento de las mismas y pueda ejercer sus derechos, conforme a ley.

Para efectos de la publicación de la información, el gobierno autónomo municipal utilizará los medios institucionales y otros con los que disponga, conforme normativa jurídica vigente.

Todo acto de determinación goza de las presunciones de legalidad y legitimidad, y son susceptibles de recursos administrativos y jurisdiccionales, conforme a ley.

Los valores a pagar que resulten de los procesos de determinación establecidos por el gobierno municipal, son exigibles y generan intereses conforme normativa vigente, permitiendo a la administración tributaria ejercer la acción de cobro correspondiente.

**Artículo 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD.** - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) **El valor del suelo:** precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de predios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del predio;
- b) **El valor de las edificaciones:** precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) **El valor de reposición:** 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.

**Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.** - La Dirección Financiera notificará a las personas propietarias, de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

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

**Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Chunchi

**Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades, aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 23 al 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales de la jurisdicción territorial del Cantón.

**Artículo 14.- RECLAMOS.** - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los artículos 115 al 123 de dicha norma.

Todo procedimiento iniciado por una reclamación, será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de

las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.

La administración tributaria cantonal ordenará, en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

### **CAPÍTULO III**

#### **DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Artículo 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los artículos 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales.

Toda deducción, rebaja o exención se hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la Dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual se considerará el valor del Salario Básico Unificado del trabajador en general (SBU), que corresponda al dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, de conformidad con la definición que resuelva el Consejo Nacional de Trabajo y Sueldos (CNTS) o el Ministerio de Trabajo, según corresponda.

Ingresado como parámetro el valor de tal remuneración al sistema, y si, a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del SBU del año anterior.

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

**Artículo 16.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.** - Para la determinación de la contribución predial adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo (sic)*, y en tal virtud, la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

**artículo 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique personalmente al contribuyente de esta obligación.

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

**Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE CRÉDITOS.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Artículo 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.** - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- i. A Intereses;
- ii. Al Tributo; y,
- iii. A Multas y Costas.

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

**Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales, quienes cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

**Artículo 22.- 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 y en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

## CAPITULO IV

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad urbana es aquel que se impone sobre todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón y que formen parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente, según el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS), y demás normativa jurídica cantonal.

Para el efecto se ha considerar *suelo urbano* al 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, según las escalas e inclusión de los núcleos urbanos en suelo rural, pudiendo ser de varias clases de suelo urbano: consolidado, no consolidado y de protección, según los parámetros sobre condiciones básicas como gradientes, sistemas públicos de soporte, accesibilidad, densidad edificatoria, integración con la malla urbana y otros aspectos establecidos en la LOOTUGS.

**Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

**Artículo 25.- HECHO GENERADOR.** - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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

**Artículo 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos de conformidad con los artículos 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

- a) Impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- c) Impuestos a inmuebles no edificados zonas de promoción inmediata, y;
- d) Contribución predial adicional al Cuerpo de Bomberos (artículo 33, Ley de Incendios).

**Artículo 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.** -

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad

a determinados servicios tales como: agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

- a. El universo de estudio;
- b. La infraestructura básica;
- c. La infraestructura complementaria; y,
- d. Los servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

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

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

#### CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS DE CHUNCHI

SECTOR	Agua P.	Alcant	En Elec y AP	Red Vial	RedTel	Aceras y B.	Aseo y RecBas	PROMEDIO	No. Manz
<b>01</b>									
<b>COBERTURA</b>	100,00	100,00	100,00	88,56	100,00	100,00	100,00	98,37	17,00
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	11,44	0,00	0,00	0,00	1,63	17,89
<b>02</b>									
<b>COBERTURA</b>	100,00	100,00	100,00	89,65	100,00	98,52	100,00	98,31	50,00
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	10,35	0,00	1,48	0,00	1,69	52,63
<b>03</b>									
<b>COBERTURA</b>	100,00	100,00	100,00	86,60	100,00	89,30	98,30	96,31	14,00
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	13,40	0,00	10,70	1,70	3,69	14,74
<b>04</b>									
<b>COBERTURA</b>	100,00	100,00	100,00	87,04	100,00	82,80	100,00	95,69	5,00
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	12,96	0,00	17,20	0,00	4,31	5,26
<b>05</b>									
<b>COBERTURA</b>	100,00	100,00	100,00	66,00	100,00	37,10	80,44	83,36	9,00
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	34,00	0,00	62,90	19,56	16,64	9,47
<b>PROMEDIO</b>	100,00	100,00	100,00	83,57	100,00	81,54	95,75	94,41	95,00
<b>DEFICIT</b>	0,00	0,00	0,00	16,43	0,00	18,46	4,25	5,59	100,00

Establecidos los Sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de los predios o solares, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados **con el índice de precios al consumidor (IPC)**, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del **plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos,

IPC inicial (septiembre del 2023): **112.39**

IPC actual (0ctubre 2025): **115.13** (tomado del índice nacional general ).

Expresado en el siguiente cuadro.

### VALOR M<sup>2</sup> DE TERRENO CATASTRO PREDIAL URBANO AÑO.2026-2027.. AREA URBANA DEL CANTO CHUNCHI

		MERCADOS Y PARQUE	VALOR USD M2
MERCADOS		MERCADO CENTRAL LA DOLOROSA	136,55
		MERCADO SUCRE	136,55
PARQUE		PARQUE VELASCO IBARRA	131,88

		EJE COMERCIAL	VALOR USD M2
Eje comercial 1		Av.4 de julio entre Manuel Pinos y Manuel Reyes	141,72
Eje comercial 2		Juan Pio Montufar entre Manuel Pinos y Miguel leon Bermeo	136,55
Eje comercial 3		Simon Bolivar entre la General Morales y Dr Severo Espinoza	131,38

CUADRO VALOR DE LA TIERRA URBANA BIENIO 2026-2027						
SECTORH	LIMITE SUPERIOR	VALOR USD M2	LIMITE		VALOR USD M2	N° MANZANAS
			INFERIOR	VALOR USD M2		
1	8,6	120,2	8,22	120,2	17	
2	8,63	111,36	8,01	11,36	50	
3	8,41	101,41	7,27	101,41	14	
4	8,26	99,25	7,56	99,25	5	
5	7,84	97,40	6,24	97,4	9	

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra por manzana, se establecerán los valores individuales de los terrenos, de acuerdo a la **Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad urbana**. El valor individual por m2, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

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

Habrán de considerarse éstos valores, conforme el siguiente cuadro:

## CUADROS DE FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES

<b>1.- GEOMÉTRICOS</b>	<i>FACTOR</i>
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.- FORMA	1.0 a .94
1.3.- SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a .95
<b>2.- TOPOGRÁFICOS</b>	

2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a .95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA <i>Agua Potable</i> <i>Alcantarillado</i> <i>Energía Eléctrica</i>	1.0 a .88
3.2.- VÍAS <i>Adoquín</i> <i>Hormigón</i> <i>Asfalto</i> <i>Piedra</i> <i>Lastre</i> <i>Tierra</i>	1.0 a .88
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS <i>Aceras</i> <i>Bordillos</i> <i>Teléfono</i> <i>Recolección de Basura</i> <i>Aseo de Calles</i>	1.0 a .93

Las particularidades físicas de cada terreno, de acuerdo a su implantación en la ciudad, declaradas en la ficha predial, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones que permiten realizar su valoración individual.

El producto resultado de los factores parciales que esté registrado en la ficha predial dependiendo de cada indicador asignado, corresponderá al Factor de Afectación Total del suelo.

Para la valoración individual del suelo (VI) se considera la siguiente fórmula:

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

Donde cada valor resulta:

<b>VI</b> = VALOR INDIVIDUAL DEL SUELO
<b>Vsh</b> = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL
<b>Fa</b> = FACTOR DE AFECTACION TOTAL
<b>S</b> = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor por metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación total (adimensional); y,
- (S) Superficie del terreno en metros cuadrados (m<sup>2</sup>).

## 2) Valor de edificación .

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

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

- De carácter general:** tipo de estructura, edad de la 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, cubre ventanas y closet;
- En instalaciones:** sanitarias, baños y eléctricas; y,
- Otras inversiones** (sólo como información): estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.*

**GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CHUNCHI.  
FACTORES DE REPOSICION DE EDIFICACIONES PARA PREDIOS URBANOS Y RURALES  
BIENIO 2026-2027.**

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON CHUNCHI  
CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL BIENIO 2026 - 2027  
FACTORES DE REPOSICIÓN DE EDIFICACION PARA PREDIOS URBANOS Y RURALES

Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>ACABADOS</b>	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Cubierta	
No Tiene	0	No tiene	0	No Tiene	0
Hormigón Armado	2,1076	Madera Común	0,2150	Arena-Cemento	0,3083
Pilotes	1,4130	Caña	0,0755	Baldosa Cemento	0,4779
Hierro	0,9531	Madera Fina	1,4230	Baldosa Cerámica	0,0656
Madera Común	0,6368	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3530	Azulejo	0,6490
Caña	0,4677	Tierra	0	Fibro Cemento	0,7144
Madera Fina	0,5300	Mármol	3,0851	Teja Común	0,7848
Bloque	0,4694	Marmeton (Terrazo)	2,1596	Teja Vidriada	1,2332
Ladrillo	0,4694	Marmolina	1,3370	Zinc	0,4191
Piedra	0,5187	Baldosa Cemento	0,4930	Polietileno	0,8165
Adobe	0,4694	Baldosa Cerámica	0,7275	Domos / Traslúcido	0,8165
Tapial	0,4694	Parquet	1,7110	Ruberoy	0,8165
		Vinyl	0,4838	Paja-Hojas	0,1443
Vigas y Cadenas		Duela	0,5825	Cady	0,1170

No tiene	0	Tablon / Gress	1,7110	Tejuelo	0,4061
Hormigón Armado	0,7719	Tabla	0,2172		
Hierro	0,4293	Azulejo	0,6490	<b>Puertas</b>	
Madera Común	0,2972	Cemento Alisado	0,3530	No tiene	0
Caña	0,1153			Madera Común	0,6218
Madera Fina	0,6170			Caña	0,0150
		<b>Revestimiento Interior</b>		Madera Fina	1,3133
		No tiene	0	Aluminio	1,0246
<b>Entre Pisos</b>		Madera Común	0,9439	Enrollable	0,7792
No Tiene	0	Caña	0,3795	Hierro-Madera	0,0656
Hormigón Armado(Losa)	0,4288	Madera Fina	36,7890	Madera Malla	0,0300
Hierro	0,2449	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4194	Tol Hierro	1,1170
Madera Común	0,1255	Tierra	0,2372		
Caña	0,0449	Mármol	29,9500	<b>Ventanas</b>	
Madera Fina	0,4220	Marmetón	21,1500	No tiene	0
Madera y Ladrillo	0,1642	Marmolina	12,3500	Hierro	0,2745
Bóveda de Ladrillo	0,1515	Baldosa Cemento	0,6675	Madera Común	0,1713
Bóveda de Piedra	0,6378	Baldosa Cerámica	12,2400	Madera Fina	0,6009
		Azulejo	2,3370	Aluminio	0,6867
<b>Paredes</b>		Grafiado	1,1225	Enrollable	0,2370
No tiene	0	Champiado	0,6340	Hierro-Madera	1
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hormamental	2,9573	Madera Malla	0,0674
Madera Común	1,0297				
Caña	0,3834	<b>Revestimiento Exterior</b>		<b>Cubre Ventanas</b>	
Madera Fina	1,3410	No tiene	0	No tiene	0
Bloque	0,7385	Madera Común	0,4377	Hierro	0,1828
Ladrillo	1,2306	Madera Fina	0,8241	Madera Común	0,0885
Piedra	0,6847	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1945	Caña	0
Adobe	0,5066	Tierra	0,1103	Madera Fina	0,5181
Tapial	0,5066	Mármol	1,1907	Aluminio	0,4143
Bahareque	0,4090	Marmetón	1,1907	Enrollable	0,5144
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	1,1907	Madera Malla	0,0210
		Baldosa Cemento	0,2227		
<b>Escalera</b>		Baldosa Cerámica	0,4060	<b>Closets</b>	
No Tiene	0	Grafiado	0,5219	No tiene	0
Hormigón Armado	0,0459	Champiado	0,2086	Madera Común	0,3221
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,4885	Madera Fina	0,7433
Hormigón Simple	0,0276	Piedra o Ladrillo Hormamental	0,7072	Aluminio	0,7730
Hierro	0,0360	Cemento Alisado	2,5378	Tol Hierro	0,4460
Madera Común	0,0340				
Caña	0,0251	<b>Revestimiento Escalera</b>			
Madera Fina	0,0890	No tiene	0	<b>INSTALACIONES</b>	
Ladrillo	0,0181	Madera Común	0,0157		
Piedra	0,0100	Caña	0,0150	<b>Sanitarias</b>	
		Madera Fina	0,0295	No tiene	0
<b>Cubierta</b>		Arena-Cemento	0,0070	Pozo Ciego	0,1080
No Tiene	0	Tierra	0,0040	Canalización Aguas Servidas	0,0618
Hormigón Armado (Losa)	2,0372	Mármol	0,0425	Canalización Aguas Lluvias	0,0618
Hierro (Vigas Metálicas)	1,2442	Marmetón	0,0425	Canalización Combinado	0,1828
Estereoestructura	11,8578	Marmolina	0,0425		
Madera Común	0,7862	Baldosa Cemento	0,0123	<b>Baños</b>	
Caña	0,2133	Baldosa Cerámica	0,0623		
Madera Fina	1,0309	Grafiado	0,3531		

		Champiado	0,3531	No tiene	0
		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0490	Letrina	0,0534
				Baño Común	0,0712
		<b>Tumbados</b>		Medio Baño	0,1032
		No tiene	0	Un Baño	0,1210
		Madera Común	0,4360	Dos Baños	0,1655
		Caña	0,1610	Tres Baños	0,3222
		Madera Fina	2,4637	Cuatro Baños	0,4966
		Arena-Cemento	0,2746	+ de 4 Baños	0,6532
		Tierra	0,1588		
		Grafiado	0,3998	<b>Eléctricas</b>	
		Champiado	0,3986	No tiene	0
		Fibro Cemento	0,6630	Alambre Exterior	0,4342
		Fibra Sintética	1,1571	Tubería Exterior	0,4650
		Estuco	0,6539	Empotradas	0,4879

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

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

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

Se establece la constante **P1 en el valor de 38.11** y la constante **P2 en el valor de 34.10** que permiten el cálculo del valor ,metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de reposición en los diferentes sistemas constructivos.

Valor que ha sido actualizado mediante la aplicación del **IPCO**.

**IPCO** septiembre del 2023 **(284,99)**

**IPCO** Octubre del 2025 **(306,45)** índice general de la construcción

Para la depreciación por edad de la edificación se aplicará el **método lineal**, con intervalos de dos (2) años, con una variación de hasta el veinte por ciento (20%) del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio.

**CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN**  
**Factores de Depreciación de Edificación Urbano –**  
**Rural**

Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de: (a) estable, (b) a reparar y (c) obsoleto.

## CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL, DETERIORO
0-2	1	0,84 a 0,29	0

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

**Valor M2 de la edificación = Sumatoria de coeficientes de reposición de participación por rubro x constante de reposición del valor x factor de depreciación por edad de la edificación x factor de depreciación por estado de conservación.**

**El valor de la edificación = Valor m2 de la edificación x superficies de cada bloque.**

**Artículo 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo al Código Tributario, existen las siguientes bases imponibles:  $BI=0$ ;  $BI\neq 0$ ;  $BI=VP$ .

Donde;

BI: Base Imponible

VP: Valor del Predio

**Artículo 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE INMUEBLES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.** - Las y los propietarios de inmuebles no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el artículo 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

**Artículo 30.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS.** - Es el recargo del dos por mil (2‰) anual, que se cobrará a los inmuebles no edificados, **hasta que se realice la edificación.** Para su aplicación se estará a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD.

**Artículo 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, misma que es de "uno punto cero seis por mil" (**1,06 POR mil**)

**Artículo 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.** - Cuando un/a propietario/a posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los

derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

**Artículo 33.- ZONAS URBANO MARGINALES.** - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las propiedades que correspondan a predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general. Las zonas urbano-marginales que se encontrarán previamente definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza**

**Artículo 34.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO Y/O DERECHOS Y ACCIONES.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos o disponga de varios copropietarios en derechos y acciones, 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 las acciones y derechos disponibles, así como de la copropiedad, de conformidad con el artículo 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

**Artículo 35.- ÉPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año**, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará **el pago con base al Catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente **un recibo provisional**.

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

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

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

De igual manera, **los pagos que se hagan a partir del uno (1) de julio**, soportarán el diez por ciento (10%) de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el artículo 512 del COOTAD.

**Vencido el año fiscal**, se recaudarán los impuestos, recargos e intereses correspondientes **por la mora mediante el procedimiento de pago normal o en su defecto vía coactiva**.

**Art. 36.- EXONERACIONES ESPECIALES.-** Por disposiciones de leyes especiales, se considerarán las siguientes exoneraciones especiales:

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

b).- Cuando el valor de la propiedad sea superior a las 500 (quinientas) Remuneraciones Básicas Unificadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente;

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

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

e) LEY ORGNICA DE DISCAPACIDADES Artículo 75.- Impuesto predial.- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Art. 6.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al 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 o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

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

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL DE LOS SECTORES HOMOGENEOS QUE CORRESPONDEN A LAS CABECERASPARROQUIALES

**Artículo 37.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - El objeto del impuesto a la propiedad rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón y que formen

parte del componente estructurante de Plan de Uso y Gestión del Suelo vigente que no contemplen las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

**Artículo 38.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los artículos 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

**Artículo 39.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los **predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas**.

**Artículo 40.- 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**

**Artículo 41.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

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

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará:

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

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

#### 1. **Valor del suelo**

*Sectores homogéneos:* Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores

homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1) el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

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

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

- a) Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N –Nitrógeno-, P –Fósforo-, K –Potasio-, PH –Salinidad-, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica);
- b) Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
- c) Condiciones Climatológicas (Índice climático, exposición solar, régimen de humedad y temperatura).

Ésta información es obtenida de los planos temáticos del **Sistema de Información Pública Agropecuaria del Ecuador (SIPA)**, que se constituye en un servicio integrado de información estadística y geográfica, que sirve como insumo para la toma de decisiones del sector agropecuario.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

## SECTORES HOMOGENEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON CHUNCHI

No.	SECTORES HOMOGENEOS
1	SECTOR HOMOGENEO 5.21 (CAPSOL)
2	SECTOR HOMOGENEO 5.22 (COMPUD)
3	SECTOR HOMOGENEO 5.23 (GONZOL)
4	SECTOR HOMOGENEO 5.24 (LLAGOS)

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, realizados con anterioridad, los mismos que serán actualizados **con el índice de precios al consumidor, (IPC)** desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del **plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos, Expresado en el cuadro siguiente;

IPC inicial (septiembre del 2023): **112.39**

IPC actual (octubre 2025): **115.13** (tomado del índice nacional)

SECTOR HOMOGENEO	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 5.21	600.868,91	530.554,46	460.240,01	370.748,90	326.003,35	262.081,12	178.982,23	108.667,78
SH 5.22	474.415,17	418.898,51	363.381,84	292.724,26	257.395,47	206.925,77	141.315,16	85.798,49
SH 5.23	616.237,50	646.564,61	472.011,70	380.231,65	334.341,62	268.784,44	183.560,11	111.447,21
SH 5.24	1.274.669,29	1.125.505,86	976.342,44	786.498,08	691.575,89	555.972,78	379.688,73	230.525,30

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los **siguientes factores de aumento o reducción del valor del suelo:**

- Aspectos geométricos, localización, forma, superficie;

<p><b>1.- GEOMÉTRICOS:</b></p> <p><b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b> REGULAR IRREGULAR MUY IRREGULAR</p> <p><b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b> CAPITAL PROVINCIAL CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL ASENTAMIENTO URBANOS</p> <p><b>1.3. SUPERFICIE</b> 0.0001 a 0.0500 0.0501 a 0.1000 0.1001 a 0.1500 0.1501 a 0.2000 0.2001 a 0.2500 0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000 1.0001 a 5.0000 5.0001 a 10.0000 10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000 50.0001 a 100.0000 100.0001 a 500.0000 + de 500.0001</p>	<p>COEFICIENTES</p> <p><b>1.00 A 0.98</b></p> <p><b>1.00 A 0.96</b></p> <p><b>2.41 A 0.37</b></p> <p>Los factores de 2.26 a 0.65 son los límites que aumentan a menor superficie, y disminuyen a mayor superficie del predio.</p> <p>Éstos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo y conforme a la calidad del suelo asignada por cada sector homogéneo.</p>
<p><b>2.- TOPOGRÁFICOS</b> PLANA PENDIENTE LEVE PENDIENTE MEDIA PENDIENTE FUERTE</p>	<p><b>1.00 A 0.96</b></p>
<p><b>3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO</b> PERMANENTE PARCIAL OCASIONAL</p>	<p><b>1.00 A 0.96</b></p>
<p><b>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN</b></p>	<p><b>1.00 A 0.93</b></p>



Así, el valor individual del suelo está dado por:

- El valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor total de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
- Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios: **Valor de suelo = Valor base del sector homogéneo x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie**; así:

### **Valoración individual del terreno**

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

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

Donde:

**VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

**S** = SUPERFICIE DEL TERRENO

**Fa** = FACTOR DE AFECTACIÓN

**Vsh** = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

**FaGeo** = FACTORES GEOMÉTRICOS (forma del predio, poblaciones cercanas, superficie)

**FaT** = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

**FaAR** = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

**FaAVC** = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

**FaCS** = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO (tipo de riesgos, erosión, drenaje)

**FaSB** = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

## **2. Valor de edificaciones**

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el numeral 2 y artículo 27 del presente borrador)

**Artículo 42.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exoneraciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un/a propietario/a en un mismo Cantón, y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, **previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.**

**Artículo 44.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la **tarifa aprobada** en la Ordenanza, misma que es de **(1.15x1000)** (uno punto quince por mil)

**Artículo 45.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

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

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

**Artículo 46.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, 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.

**Artículo 47.- VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial, de conformidad con el inciso primero del artículo 324 del COOTAD.

**Artículo 48.- DEROGATORIA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dado y firmado, en la sala de sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chunchi a los 01 días de Diciembre del año 2025.

Sr. Frantz Wilmer Joseph Narváez  
**ALCALDE DE CHUNCHI**

Abg. Cristian Fernando Landy Molina  
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- CERTIFICO:** Que la presente ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Chunchi, en primer debate en sesión ordinaria del 24 de noviembre del 2025; y, en segundo debate en sesión ordinaria del 01 de diciembre del 2025, de conformidad con lo que dispone los Arts. 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Chunchi, 04 de Diciembre del 2025.

Abg. Cristian Fernando Landy Molina  
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO**

**SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE CHUNCHI.-** Abg. Cristian Landy Molina, a los 08 días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco, a las 12H50.- Vistos: De conformidad con lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase la norma aprobada al Señor Alcalde para su sanción y promulgación.- **Cúmplase.**

Abg. Cristian Fernando Landy Molina  
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO**

**ALCALDÍA DE CHUNCHI.-** Sr. Frantz Joseph Narváez, Alcalde de Chunchi, a los dieciséis días del mes de diciembre del año dos mil veinticinco, a las 16H49.- De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente Ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- Sanciono la presente Ordenanza para que entre en vigencia conforme lo establece el Art. 324 del COOTAD.

Sr. Frantz Wilmer Joseph Narváez  
**ALCALDE DE CHUNCHI**

**CERTIFICACIÓN DE SANCIÓN.-** El infrascrito Secretario General y de Concejo del GAD Municipal certifica que la presente ordenanza fue sancionada por el Señor Alcalde el dieciséis de diciembre del año dos mil veinticinco.

Chunchi, 19 de Diciembre de 2025

Abg. Cristian Fernando Landy Molina  
**SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO**