

**PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE
CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA
DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN
DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN
PABLO SEXTO PARA EL BIENIO 2026-2027**

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, *el sumak kawsay*, 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 PABLO SEXTO

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 expedieron 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 CATASTROS
PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA
PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PABLO SEXTO PARA
EL BIENIO 2026-2027**

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, 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 toda la jurisdicción cantonal de Pablo Sexto, señaladas en la respectiva **Ley de creación del Cantón Pablo Sexto**.

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 multifinanciado.

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

Habrán 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 relacionada 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), tres (3) para identificación del PREDIO,

y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

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 avaluada, 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 Pablo Sexto.

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 Pablo Sexto.

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.

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de los predios**, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determine **el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:**

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTÓN PABLO SEXTO

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - PABLO SEXTO										
BIENIO 2026-2027										
SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA				INFRAESTR. TRU. COMPL.		SERVICIOS MUNICIPALES	TOTAL	NRO. MZ
		RED DE ALCA. NT.	AGUA P.	E. ELECT.	RED VIAL URBANA	ACEYBOR	TEL. EF.	REC. BAS.		
SH 01	COBERTURA	100,00	97,16	100,00	93,69	75,41	97,11	80,44	91,97	9,00
	DÉFICIT	0,00	2,84	0,00	6,31	24,59	2,89	19,56	8,03	
SH 02	COBERTURA	98,17	89,14	92,86	83,71	37,33	67,43	73,14	77,40	14,00
	DÉFICIT	1,83	10,86	7,14	16,29	62,67	32,57	26,86	22,60	
SH 03	COBERTURA	95,30	78,00	75,00	46,30	14,58	29,25	72,38	58,69	16,00
	DÉFICIT	4,70	22,00	25,00	53,70	85,42	70,75	27,62	41,31	
SH 04	COBERTURA	89,60	66,80	52,08	25,33	3,33	10	47,67	42,12	12,00
	DÉFICIT	10,40	33,20	47,92	74,67	96,67	90,00	52,33	57,88	
SH 05	COBERTURA	38,50	30,80	28,80	21,99	3,08	1,85	16,77	20,26	13,00
	DÉFICIT	61,50	69,20	71,20	78,01	96,92	98,15	83,23	79,74	
CIUDAD	COBERTURA	84,31	72,38	69,75	54,20	26,75	41,13	58,08	58,09	64,00
	DEFICIT	15,69	27,62	30,25	45,80	73,25	58,87	41,92	41,91	

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO - BIENIO 2025-2026
ÁREA URBANA DE LA CABECERA CANTONAL DE PABLO SEXTO

VALOR DE TERRENO CATASTRO					
ÁREA URBANA - PABLO SEXTO - BIENIO 2026-2027					
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUP. POND.	VALOR m ²	LÍMITE INF. POND.	VALOR m ²	Nro. MZ
1	10	25	9,05	23	9

2	8,58	25	7,68	22	14
3	7,37	21	6,54	19	16
4	5,55	20	4,67	17	12
5	4,02	19	2,65	13	13
					64 MZ

CATASTRO PREDIAL URBANO DE EL ROSARIO

CUADRO DE COBERTURA Y DÉFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS - EL ROSARIO										
BIENIO 2024-2025										
SECTOR HOMOGENE	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRAESTRU. COMPL.		SERVICIOS MUNICIPALES	TOTAL	NR O. MZ
		RED DE ALCA NT.	AGU A P.	E. ELECT.	RED VIAL URBANA	AC. Y BOR.	R. TEL EF.	REC.BAS.		
SH 01	COBERTURA	87,20	80,80	81,25	20,00	4,00	12,00	39,50	46,39	4,00
	DEFICIT	12,80	19,20	18,75	80,00	96,00	88,00	60,50	53,61	
SH 02	COBERTURA	66,27	70,40	70,83	19,47	0,00	16,00	36,67	39,95	6,00
	DEFICIT	33,73	29,60	29,17	80,53	100,00	84,00	63,33	60,05	
SH 03	COBERTURA	46,28	57,66	46,15	14,95	0,00	12,92	37,85	30,83	13,00
	DEFIT	53,72	42,34	53,85	85,05	100,00	87,08	62,15	69,17	
SH 04	COBERTURA	13,53	34,04	29,55	12,29	0,00	0,00	13,09	14,64	10,00
	DEFICIT	86,47	65,96	70,45	87,71	100,00	100,00	86,91	85,36	
CIUDAD	COBERTURA	53,32	60,72	56,95	16,68	1,00	10,23	31,78	32,95	33,00
	DEFICIT	46,68	39,28	43,05	83,32	99,00	89,77	68,22	67,05	

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO - BIENIO 2025-2026 ÁREA URBANA DE EL ROSARIO

VALOR DE TERRENO CATASTRO					
ÁREA URBANA - EL ROSARIO- BIENIO 2026-2027					
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUP. POND.	VALOR m ²	LÍMITE INF. POND.	VALOR m ²	Nro. MZ
1	7,05	9	6,7	9	4
2	4,8	9	4,09	8	6
3	3,96	8	3,32	7	13
4	2,97	7	1,98	5	10
					33 MZ

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:

- Topográficos:** a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado;
- Geométricos:** localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo;
- 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

1.- GEOMÉTRICOS	FACTOR
1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a 0.93
1.2.- FORMA	1.0 a 0.94
1.3.- OCUPACIÓN	1.00
1.4.- SUPERFICIE	1.0 a 0.94
1.5.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	1.0 a 0.95
2.- TOPOGRÁFICOS	FACTOR
2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.93
2.2.- TOPOGRAFÍA	1.0 a 0.93
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	FACTOR
3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA Agua Potable Alcantarillado Energía Eléctrica	1.0 a 0.88

3.2.- VÍAS Adoquín Hormigón Asfalto Piedra Lastre Tierra	1.0 a 0.88
3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS Aceras Bordillos Teléfono Recolección de Basura Aseo de Calles	1.0 a 0.944

1.- CUADROS DE FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES: GEOMÉTRICOS

RELACIÓN FRENTE - FONDO		Factor
Desde	Hasta	
-1	0,09	0,93
0,09	0,1	0,94
0,1	0,11	0,9475
0,11	0,125	0,955
0,125	0,1429	0,9625
0,1429	0,1667	0,97
0,1667	0,2	0,9775
0,2	0,25	0,985
0,25	0,3333	0,9925
0,333	1	1

FORMA	Factor
Regular	1
Irregular	0,97
Muy Irregular	0,94

OCUPACIÓN	Factor
En Construcción	1
No Edificado	1
Edificado	1

SUPERFICIE EN PREDIO URBANO		Factor
1	50	1
50	250	0,99
250	500	0,98
500	1000	0,97
1000	2500	0,96

2500	5000	0,95
5000	999999,9999	0,94

LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	Factor
En cabecera	1
Esquinero	1
Manzanero	1
Intermedio	0,99
En pasaje	0,97
Interior	0,95

2.- CUADROS DE FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES: TOPOGRÁFICOS

CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	Factor
Seco	1
Inundable	0,98
Húmedo	0,95
Cenagoso	0,93

TOPOGRAFÍA	Factor
A Nivel	1
Sobre Nivel	0,98
Bajo Nivel	0,98
Escarpado hacia arriba	0,95
Escarpado hacia abajo	0,95
Accidentado	0,93

3.- CUADROS DE FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES: ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

INFRAESTRUCTURA BÁSICA Número de Servicios Urbanos en Predio (Agua potable, Alcantarillado y Energía eléctrica)	Factor
3	1
2	0,96
1	0,92
0	0,88

VÍAS	Factor
Peatonal	1
Vehicular	1
Adoquín	1
Asfalto	1
Hormigón	1
Piedra	0,95
Lastre	0,92
Tierra	0,88

INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS (Aceras, Bordillos, Recolección de basura, Aseo de calles, Transporte público, TV por cable, Internet, Red telefónica)	Factor
8	1
7	0,992
6	0,984
5	0,976
4	0,968
3	0,96
2	0,952
1	0,944
0	0,93

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:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL SUELO
Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENE O VALOR INDIVIDUAL
Fa = FACTOR DE AFECTACION TOTAL

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor por metro cuadrado (m^2) 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^2).

2) Valor de edificaciones

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 m^2 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.*

El factor de reposición aplicado para edificaciones se determina en función del número de niveles que conforman la construcción. En el caso de edificaciones de un solo piso, se establece un factor de reposición de **19,23**, correspondiente a las características constructivas propias de este tipo de edificación.

Para edificaciones que presentan más de un piso, se adopta un factor de reposición de **18,23**, aplicable a **todos los niveles o pisos** que conforman la edificación, considerando las economías de escala y las condiciones constructivas asociadas a edificaciones de varios pisos.

CUADRO DE COEFICIENTES DE REPOSICIÓN PREDIO URBANO

Factor de reposición	Valor
1 piso	19,2300
más de 1 piso	18,2300

RUBRO EDIFICACIÓN	VALOR
ESTRUCTURA	
Soportante	0,3000
Mixto	0,5000
Aporticado	1,0000

ESTADO DE CONSERVACIÓN	
Obsoleto	0,0000
A reparar	0,29 – 0,84
Estable	1,0000

COLUMNAS Y PILASTRAS	
Hormigón Armado	2,6100
Pilotes	1,4130
Hierro	1,4120
Madera Común	0,7020
Madera Fina	0,5300
Caña	0,4970
Tapial	0,4680
Adobe	0,4680
Piedra	0,4680
Ladrillo	0,4680
Bloque	0,4680
No Tiene	0,0000

VIGAS Y CADENAS	
Hormigón Armado	0,9350
Madera Fina	0,6170
Hierro	0,5700
Madera Común	0,3690
Caña	0,1170
No tiene	0,0000

ENTREPISOS	
Bóveda de Ladrillo	1,1970
Bóveda de Piedra	1,1970
Hormigón Armado (Losa)	0,9500
Hierro	0,6330
Madera Fina	0,4220
Madera Común	0,3870
Madera y Ladrillo	0,3700

Caña	0,1370
No tiene	0,0000

PAREDES	
Madera Fina	1,6650
Hormigón Armado	0,9314
Bloque	0,8140
Ladrillo	0,7300
Fibro cemento	0,7011
Piedra	0,6930
Madera Común	0,6730
Adobe	0,6050
Tapial	0,5130
Bahareque	0,4130
Caña	0,3600
No tiene	0,0000

ESCALERA	
Hormigón Armado	0,1010
Hormigón Simple	0,0940
Madera Fina	0,0890
Hierro	0,0880
Hormigón Ciclópeo	0,0851
Madera Común	0,0690
Piedra	0,0600
Ladrillo	0,0440
Caña	0,0251
No Tiene	0,0000

CUBIERTA ESTRUCTURA	
Estereoestructura	7,9540
Hormigón Armado (Losa)	1,8600
Madera Fina	1,6540
Hierro (Vigas Metálicas)	1,3090
Madera Común	0,5500

Caña	0,2150
------	--------

REVESTIMIENTO PISOS	
Mármol	3,5210
Marmeton (Terrazo)	2,1920
Tablon / Gress	1,4230
Parquet	1,4230
Madera Fina	1,4230
Mármolina	1,1210
Baldosa Cerámica	0,7380
Azulejo	0,6490
Baldosa Cemento	0,5000
Duela	0,3980
Vinyl	0,3650
Tabla	0,2650
Madera Común	0,2150
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,2100
Caña	0,0755
Tierra	0,0000
No tiene	0,0000

REVESTIMIENTO INTERIOR	
Madera Fina	3,7260
Mármol	2,9950
Marmeton	2,1150
Mármolina	1,2350
Baldosa Cerámica	1,2240
Grafiado	1,1360
Baldosa Cemento	0,6675
Madera Común	0,6590
Champiado	0,6340
Arena-Cemento (Enlucido)	0,4240
Caña	0,3795
Tierra	0,2400
No tiene	0,0000

REVESTIMIENTO EXTERIOR	
Mármol	0,9991

Marmetón	0,7020
Mármolina	0,4091
Baldosa Cerámica	0,4060
Grafiado	0,3790
Baldosa Cemento	0,2227
Champiado	0,2086
Arena-Cemento (Enlucido)	0,1970
Tierra	0,0870
No tiene	0,0000

REVESTIMIENTO ESCALERA	
Madera Fina	0,1490
Mármol	0,1030
Baldosa Cerámica	0,0623
Marmetón	0,0601
Mármolina	0,0402
Baldosa Cemento	0,0310
Madera Común	0,0300
Arena-Cemento	0,0170
Caña	0,0150
Grafiado	0,0000
No tiene	0,0000
Champiado	0,0000

TUMBADOS	
Madera Fina	2,5010
Fibra Sintética	2,2120
Fibro Cemento	0,6630
Madera Común	0,4420
Grafiado	0,4250
Champiado	0,4040
Estuco	0,4040
Arena-Cemento	0,2850
Caña	0,1610
No tiene	0,0000

CUBIERTA ACABADO	
Teja Vidriada	1,2400
Teja Común	0,7910
Baldosa Cerámica	0,7380
Azulejo	0,6490
Fibro Cemento	0,6370
Zinc	0,4220
Tejuelo	0,4090
Arena-Cemento	0,3100

Baldosa Cemento	0,2050
Cady	0,1170
Paja-Hojas	0,1170
Ruberoy	0,0000
Domos / Traslúcido	0,0000
Polietileno	0,0000

Madera Malla	0,0210
Caña	0,0000
No tiene	0,0000

PUERTAS	
Aluminio	1,6620
Madera Fina	1,2700
Hierro-Madera	1,2010
Madera Común	1,2000
Madera Común (Área Rural)	0,6420
Tol Hierro	1,1690
Enrollable	0,8630
Madera Malla	0,0300
Caña	0,0150
No tiene	0,0000

CLOSETS	
Madera Fina	0,8820
Madera Común	0,3010
Aluminio	0,1920
No tiene	0,0000

VENTANAS	
Hierro-Madera	1,0000
Aluminio	0,4740
Madera Fina	0,3530
Hierro	0,3050
Enrollable	0,2370
Madera Común	0,1690
Madera Malla	0,0630
No tiene	0,0000

SANITARIAS	
Canalización Combinado	0,5490
Canalización Aguas Servidas	0,1530
Canalización Aguas Lluvias	0,1530
Pozo Ciego	0,1090
No tiene	0,0000

CUBRE VENTANAS	
Enrollable	0,6290
Madera Fina	0,4090
Aluminio	0,1920
Hierro	0,1850
Madera Común	0,0870

BAÑOS	
+ de 4 Baños	0,6660
Cuatro Baños	0,5320
Tres Baños	0,3990
Dos Baños	0,2660
Un Baño	0,1330
Medio Baño	0,0970
Baño Común	0,0530
Letrina	0,0310
No tiene	0,0000

ELÉCTRICAS	
Empotradas	0,6460
Tubería Exterior	0,6250
Alambre Exterior	0,5940
No tiene	0,0000

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 m², se relaciona multiplicándole de acuerdo a la superficie de cada bloque.

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	Adobe	Bloque	Cañón	Hierro	Hormigón Armado	Ladrillo	Madera Común	Madera Fina	Piedra	Tapial
0-2	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00	1,00
3-4	0,94	0,95	0,94	0,97	0,97	0,95	0,96	0,96	0,95	0,94
5-6	0,88	0,92	0,88	0,93	0,93	0,92	0,90	0,92	0,92	0,88
7-8	0,86	0,89	0,86	0,90	0,90	0,89	0,85	0,88	0,89	0,86
9-10	0,83	0,86	0,83	0,86	0,87	0,86	0,80	0,85	0,86	0,83
11-12	0,78	0,83	0,78	0,83	0,84	0,83	0,75	0,82	0,83	0,78
13-14	0,74	0,80	0,74	0,80	0,81	0,80	0,70	0,79	0,80	0,74
15-16	0,69	0,77	0,69	0,78	0,79	0,77	0,65	0,76	0,77	0,69
17-18	0,65	0,74	0,65	0,75	0,76	0,74	0,60	0,73	0,74	0,65
19-20	0,61	0,71	0,61	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,71	0,61
21-22	0,58	0,68	0,58	0,70	0,70	0,68	0,52	0,68	0,68	0,58
23-24	0,54	0,65	0,54	0,68	0,68	0,65	0,48	0,66	0,65	0,54

25-26	0,52	0,63	0,52	0,65	0,66	0,63	0,45	0,63	0,63	0,52
27-28	0,49	0,61	0,49	0,63	0,64	0,61	0,42	0,61	0,61	0,49
29-30	0,44	0,59	0,44	0,61	0,62	0,59	0,40	0,59	0,59	0,44
31-32	0,39	0,56	0,39	0,59	0,60	0,56	0,39	0,57	0,56	0,39
33-34	0,37	0,53	0,37	0,57	0,58	0,53	0,38	0,55	0,53	0,37
35-36	0,35	0,51	0,35	0,56	0,56	0,51	0,37	0,53	0,51	0,35
37-38	0,34	0,49	0,34	0,54	0,54	0,49	0,36	0,51	0,49	0,34
39-40	0,33	0,47	0,33	0,53	0,52	0,47	0,35	0,49	0,47	0,33
41-42	0,32	0,45	0,32	0,51	0,51	0,45	0,34	0,48	0,45	0,32
43-44	0,31	0,43	0,31	0,50	0,50	0,43	0,33	0,46	0,43	0,31
45-46	0,30	0,42	0,30	0,48	0,49	0,42	0,32	0,45	0,42	0,30
47-48	0,29	0,40	0,29	0,47	0,48	0,40	0,31	0,43	0,40	0,29
49-50	0,28	0,39	0,28	0,45	0,47	0,39	0,30	0,42	0,39	0,28
51-52	0,27	0,37	0,27	0,44	0,46	0,37	0,29	0,41	0,37	0,27
55-56	0,26	0,36	0,26	0,43	0,45	0,36	0,29	0,40	0,36	0,26
53-54	0,25	0,34	0,25	0,42	0,45	0,34	0,28	0,39	0,34	0,25
57-58	0,24	0,33	0,24	0,41	0,45	0,33	0,28	0,38	0,33	0,24
59-60	0,23	0,32	0,23	0,40	0,44	0,32	0,28	0,37	0,32	0,23
61-64	0,22	0,31	0,22	0,39	0,43	0,31	0,28	0,36	0,31	0,22
65-68	0,21	0,30	0,21	0,38	0,42	0,30	0,28	0,35	0,30	0,21
69-72	0,20	0,29	0,20	0,37	0,41	0,29	0,28	0,34	0,29	0,20
73-76	0,20	0,28	0,20	0,37	0,41	0,28	0,28	0,33	0,28	0,20
77-80	0,20	0,27	0,20	0,36	0,40	0,27	0,28	0,33	0,27	0,20
81-84	0,20	0,26	0,20	0,36	0,40	0,26	0,28	0,32	0,26	0,20
85-88	0,20	0,26	0,20	0,35	0,40	0,26	0,28	0,32	0,26	0,20
≥ 89,00	0,20	0,25	0,20	0,35	0,40	0,25	0,28	0,32	0,25	0,20

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	OBSOLETO
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
55-56	1	0,37	0
53-54	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0

≥ 89,00	1	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 VEINTE POR MIL (1,20%).**

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, de conformidad con el inciso a) del Art. 509 del COOTAD. Las zonas urbano-marginales que se encontrarán previamente definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal.

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:

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

Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, **los pagos que se hagan a partir del 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.**

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 36.- 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 37.- 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 38.- 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 39.- 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 40.- 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).

Esta 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 HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE PABLO SEXTO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.12
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 7.1
7	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
8	SECTOR HOMOGÉNEO 4.13
9	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
10	SECTOR HOMOGÉNEO 4.14
11	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
12	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
13	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4
14	SECTOR HOMOGÉNEO 4.5
15	SECTOR HOMOGÉNEO 7.2
16	SECTOR HOMOGÉNEO 4.15

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración **del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, que se expresa en el siguiente cuadro:

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 4.1	3081.97	2721.31	2360.66	2000.00	1639.34	1278.69	918.03	557.38
SH 4.2	1540.48	1360.66	1180.33	1000.00	819.67	639.34	549.02	279.69
SH 4.11	64721.31	57147.54	49573.77	42000.00	34426.23	26852.46	19278.69	11704.92
SH 4.12	15409.84	13606.56	11803.28	10000.00	8196.72	6393.44	6393.44	4590.16
SH 5.3	470.00	415.00	360.00	305.00	250.00	195.00	140.00	85.00

SH 7.1	134.29	118.57	102.86	87.14	71.43	55.71	40.00	24.29
SH 4.3	1113.28	972.66	855.47	750.00	562.50	410.16	328.13	199.22
SH 4.13	4622.95	4081.97	3540.98	3000.00	2459.02	1918.03	1377.05	836.07
SH 4.15	46230.00	40820.00	35410.00	30000.00	24590.00	19180.00	13770.00	8361.00
SH 5.1	658.00	581.00	504.00	427.00	350.00	273.00	196.00	119.00
SH 4.14	2003.28	1768.85	1534.43	1300.00	1065.57	831.15	596.72	362.30
SH 5.2	940.00	830.00	720.00	610.00	500.00	390.00	280.00	170.00
SH 5.4	188.00	166.00	144.00	122.00	100.00	78.00	56.00	34.00
SH 4.4	1309.84	1156.56	1003.28	850.00	696.72	543.44	390.16	236.89
SH 4.5	539.34	476.23	413.11	350.00	286.89	223.77	160.66	97.54
SH 7.2	3.36	2.96	2.57	2.18	1.79	1.39	1.00	0.61

El valor base por hectárea que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal del Cantón Pablo Sexto 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;
- Aspectos topográficos, plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- Accesibilidad al Riego, permanente, parcial, ocasional;
- Accesos y vías de comunicación, de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea.
- Calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- Servicios básicos, electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

CUADRO DE FACTORES DE AFECTACIÓN POR INDICADORES

INDICADOR	FACTOR
1.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTES
1.1. FORMA DEL PREDIO	1.00 A 0.98
REGULAR	1,000
IRREGULAR	0,990
MUY IRREGULAR	0,980
1.2. POBLACIONES CERCANAS	1.00 A 0.96
CAPITAL PROVINCIAL	1,000
CABECERA CANTONAL	0,987
CABECERA PARROQUIAL	0,976

INDICADOR	FACTOR
ASENTAMIENTO URBANOS	0,960
1.3. SUPERFICIE	1.00 A 0.94
• Estos 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.	
• Los factores de 1.00 a 0.94 son los límites que aumentan a menor superficie, y disminuyen a mayor superficie del predio.	
1 a 50	
50 a 250	
250 a 500	
500 a 1000	
1000 a 2500	
2500 a 5000	0,95
≥5000	0,94
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96
PLANA	1,000
PENDIENTE LEVE	0,985
PENDIENTE MEDIA	0,970
PENDIENTE FUERTE	0,960
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96
PERMANENTE	1,000
PARCIAL	0,987
OCASIONAL	0,973
NO TIENE	0,960
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93
PRIMER ORDEN	1,000
SEGUNDO ORDEN	0,987
TERCER ORDEN	0,975
LÍNEA FÉRREA	0,964
FLUVIAL	0,953
HERRADURA	0,942
NO TIENE	0,930
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70
NINGUNA	1,000
VOLCÁNICO	0,700
VIENTOS	0,700
INUNDACIONES	0,700

INDICADOR	FACTOR
HUNDIMIENTOS	0,700
HELADAS	0,700
DESLAVES	0,700
CONTAMINACIÓN	0,700
5.2- EROSIÓN	0.985 A 0.96
LEVE	0,985
MODERADA	0,970
SEVERA	0,960
5.3.- DRENAJE	1.00 A 0.96
BIEN DRENADO	1,000
MODERADO	0,980
EXCESIVO	0,960
MAL DRENADO	0,960
6.- SERVICIOS BÁSICOS • Abastecimiento de agua • Alcantarillado • Electricidad • Teléfono • Transporte público	1.00 A 0.942
5 INDICADORES	1,000
4 INDICADORES	0,989
3 INDICADORES	0,977
2 INDICADORES	0,965
1 INDICADOR	0,953
0 INDICADORES	0,942

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

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 HOMOGENEO

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

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

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

Para el desarrollo del presente análisis se consideran y aplican el concepto, la metodología, el procedimiento y los factores de reposición, conforme a lo establecido y desarrollado en el numeral 2 y en el artículo 27 del presente documento, los cuales constituyen el marco técnico–normativo de referencia.

Artículo 41.- 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 42.- 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 43.- 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 0,72 o/oo (cero punto setenta y dos por mil)

Artículo 44.- 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 45.- 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.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Objeto de la ordenanza

La presente ordenanza tiene por objeto regular la actualización del catastro predial urbano y rural, así como la determinación del avalúo de los bienes inmuebles del cantón Pablo Sexto, para el bienio 2026–2027, conforme a lo dispuesto en el COOTAD, la normativa técnica nacional catastral y demás disposiciones legales vigentes.

SEGUNDA. – Ámbito de aplicación

Las disposiciones de esta ordenanza serán de aplicación obligatoria para todos los predios urbanos y rurales ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Pablo Sexto.

DISPOSICIONES DEROGATORIAS

PRIMERA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto o derogada en su totalidad la Ordenanza N° 005-2023 “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales, la Determinación, Administración y Recaudación del impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024-2025”, publicada con fecha 29 de diciembre de 2023 – Edición Especial N° 1222 – Registro Oficial.

SEGUNDA. – Deróguense todas las disposiciones de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente Ordenanza.

DISPOSICION FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza Reformatoria entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Consejo Municipal del cantón Pablo Sexto, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal Oficial, en el Dominio Web de la Institución, y de su publicación en el Registro Oficial.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Pablo Sexto, a los 30 días del mes de diciembre del año 2025.

Yajaira Elizabeth Ramón Rodas
**ALCALDESA DEL CANTÓN
PABLO SEXTO**

Abg. Jonh R. Caguana Cabrera.
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PABLO SEXTO.-

REMISIÓN: En concordancia al Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL DEL CANTÓN PABLO SEXTO PARA EL BIENIO 2026-2027**, tratada en Sesión Extraordinaria del Concejo N° 17-2025 del 29 de diciembre de 2025 y en Sesión Extraordinaria N° 18-2025 del 30 de diciembre de 2025, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente.

Abg. Jonh R. Caguana Cabrera.
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN PABLO SEXTO. - SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Pablo Sexto a 30 de diciembre de 2025. En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sancionó la presente ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Yajaira Elizabeth Ramón Rodas
ALCALDESA DEL CANTÓN PABLO SEXTO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN PABLO SEXTO. - CERTIFICACIÓN: en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del cantón Pablo Sexto, ciudad de Pablo Sexto a las 14H30 pm del 30 de diciembre de 2025, Proveyó y firmó la ordenanza que antecede la señora Yajaira Elizabeth Ramón Rodas **ALCALDESA DEL CANTÓN PABLO SEXTO. –**

LO CERTIFICO. –

Abg. Jonh R. Caguana Cabrera.
SECRETARIO GENERAL DEL CONCEJO

