

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Olmedo: Que regula el procedimiento para la emisión del informe en particiones judiciales y de la autorización en particiones extrajudiciales de bienes inmuebles** 2
- 33-GADMQ-2023 Cantón Quijos: Que regula la formación de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2024 - 2025** 11
- **Cantón Rocafuerte: Que regula la formación del catastro predial rural, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios rurales para el bienio 2024 - 2025** 35
- 113-GADMT Cantón Tena: Que regula la exoneración del pago de impuestos municipales y de servicios básicos, para las personas con discapacidad, personas adultas mayores y personas con enfermedades catastróficas o de alta complejidad** 58

ORDENANZA PROVINCIAL:

- CPRM-DSEG-2023-007-ORD Gobierno Provincial de Manabí: Que contiene la aprobación del presupuesto general, para el ejercicio económico del año 2024** 74

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE**



ORDENANZA DE PREDIOS RURALES
BIENIO 2024 -2025

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que apoya a las municipalidades en el ordenamiento territorial, ya que consolida e integra información: situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica del y sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales (GADsM), en concordancia con la competencia constitucional de *formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales*, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información 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.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del 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, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, "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”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el **bienio 2024-2025**.

**CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTON
ROCAFUERTE
Considerando:**

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

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

Que, el artículo 37 numeral 5) y artículo 47 numeral 4) de la Constitución de la

República del Ecuador contempla exenciones en el régimen tributario para las adultas y adultos mayores y para las personas con discapacidad

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República determina 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.”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales, disposición concordante con el artículo 86 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

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

Que, el Artículo 270 de la Constitución de la República determina que los gobiernos autónomos descentralizados

generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, de conformidad a lo dispuesto en el artículo 300 de la Constitución de la República son principios tributarios el de progresividad y transparencia cuya observancia es necesaria e indispensable en la actividad administrativa local.

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

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

Que, el Artículo 715 del Código Civil, prescribe que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre, el poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo.

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin

perjuicio de otras que determine la ley, elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el Art. 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. De igual forma, la norma prevé la atribución del Concejo Municipal *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 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al 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.

El gobierno central a través del ministerio responsable dictará 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.

Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.”

Que, el Art. 172 del COOTAD dispone que los gobiernos autónomos descentralizados metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas, 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, de conformidad con el Art. 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, el Art. 242 del COOTAD 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 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los municipios a reglamentar mediante ordenanza el cobro de los tributos.

Que, el Art.481.1 del COOTAD 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, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las municipalidades están facultadas para reglamentar procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos: a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que las municipalidades

realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros, de la valoración de la propiedad rural cada bienio, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que una vez realizada la actualización de los avalúos será revisado el monto de los impuestos prediales rurales que regirán para el bienio, la revisión la hará el Concejo Municipal observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, el artículo 514 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el impuesto a los predios rurales a favor de las municipalidades

Que, el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades reglamentaran por medio de ordenanzas los parámetros específicos para la determinación del valor de la propiedad y el cobro de sus tributos.

Que, el Artículo 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los

predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

Que, el artículo 68 del Código Tributario faculta a la Municipalidad a ejercer la determinación de la obligación tributaria

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

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

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, 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; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, el artículo 19 numeral 3 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. 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 90 ibídem, dispone que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, en sus respectivas jurisdicciones, definirán y emitirán las políticas locales en lo relativo al ordenamiento territorial, y al uso y gestión del suelo, de conformidad con los lineamientos nacionales.

Que, en el artículo 100 ibídem; indica 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, multifinanciado 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.

Que, el mismo Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *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, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, prevé que, para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de

conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley.

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, *una vez cumplido con el levantamiento de información señalado 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 de hábitat y vivienda;*

Que, la Ley Orgánica de Discapacidades en su Artículo 75, respecto del Impuesto predial contempla: “Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Que, el artículo 1 del Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades referente a los Beneficios tributarios prevé que los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta por ciento.

En uso de la facultad legislativa determinada en el artículo 240 de la Constitución de la República y de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60

del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, concordantes con los Artículos 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario; **expide la siguiente:**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024 - 2025.

**CAPITULO I
DEFINICIONES**

Artículo 1.- OBJETO. - El objeto de la presente ordenanza es regular la formación, de los catastros prediales rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad Rural, para el bienio 2022 – 2023.

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Artículo 4.- DEL CATASTRO. - Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

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

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

Artículo 6.- DE LA PROPIEDAD. – Es el derecho real que tienen las personas sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

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

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

Artículo 7.- PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse para intervenir

y regularizar la información catastral del cantón, y son de dos tipos:

a. CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación rural, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario rural.

Si un predio es fraccionado se asignará a cada una de las fracciones (predios) resultantes una nueva clave. La clave del predio original se cancelará y almacenará en los registros históricos del catastro y no deberá ser utilizada nuevamente. Las siguientes claves a asignar a los nuevos predios mantendrán la secuencia de la codificación prevista en el polígono catastral;

Si dos o más predios con clave catastral asignada se integran o unifican, se le asignará una nueva clave catastral al predio resultante que deberá respetar la secuencia en la codificación prevista en la manzana o en el polígono catastral. Las claves catastrales se cancelarán y almacenarán en el registro histórico catastral y no deberán ser utilizadas nuevamente;

La localización del predio en el territorio está relacionada con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son

para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL. La codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de POLIGONO, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de DIVISIÓN.

b. LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro rural para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

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

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

Artículo 8.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad

con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán 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 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. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Artículo 9. – VALOR DE LA

PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a. El valor del suelo que es el precio unitario de suelo rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b. El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c. El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Artículo 10. – NOTIFICACIÓN. – Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, del 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso con los siguientes motivos:

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

Artículo 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte.

Artículo 12.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, del impuesto a los predios Rurales, la o el propietario, la o el poseedor, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad 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 Art.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios, poseionarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas rurales del Cantón Rocafuerte.

Artículo 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 500 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 14. - EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los artículos 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización; y, demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas

por Ley, para las propiedades rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Artículo 15. - EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO. - Sobre la base de los catastros rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150

del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Artículo 16.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Artículo 17. - 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 18.-SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Sección de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes propietarios o responsables del

impuesto a los predios rurales, previa solicitud escrita, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno y el certificado del Registrador de la propiedad vigente.

Artículo 20. - INTERESES POR MORA TRIBUTARIA. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Orgánico Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Artículo 21.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte, pondrá a disposición el catastro de predios rurales, para que el Cuerpo de Bomberos pueda recaudar el adicional del cero punto quince por mil del valor de la propiedad (0,15x1000); (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004).

CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 22.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón Rocafuerte

determinadas de conformidad con la Ley.

Artículo 23.- SUJETOS PASIVOS. -

Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios y poseedores de predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual en la forma establecida por la ley.

Artículo 24. - 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 del predio: (clave catastral)
- 02.- Ubicación del predio: (Sitio)
- 03.- Tenencia del predio: (propietario/poseionario.)
- 04.- Descripción física del terreno
- 05.- Infraestructura y servicios
- 06.- Uso y calidad del suelo
- 07.- Descripción de las edificaciones.

Artículo 25. - IMPUESTO QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL. -

Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra incendios:

- 1. Impuesto a la propiedad rural; y,
- 2. Impuesto Adicional al Cuerpo de Bomberos del cantón Rocafuerte.

Artículo 26. - VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. -

Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos, conforme establece el COOTAD que son:

- a. Valor del suelo;

- b. Valor de las edificaciones; y,
- c. Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

- a. El plano del valor de la tierra;
- b. 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;
- c. Los factores para la valoración de las edificaciones.

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

a) Valor de terrenos

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 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 del suelo el cual se tiene mediante la

elaboración del Plano de Clasificación Agrológica de suelos definidas por 8 clase de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrológica se analiza las siguientes condiciones:

1. 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
2. Condiciones Topográficas (Relieve y erosión); y,
3. Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar).

Esta información es obtenida de los planos temáticos, además del análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo.

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.

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE	
BIENIO 2024 - 2025	
S.H. 3.1	
S.H. 3.11	
S.H. 3.2	
S.H. 3.21	
S.H. 3.3	
S.H. 3.31	
S.H. 4.3	
S.H. 4.31	
S.H. 4.4	
S.H. 4.41	
S.H. 5.4	
S.H. 5.41	
S.H. 5.5	

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. Expresado en el cuadro siguiente:

VALOR BASE DE SECTORES HOMOGÉNEOS								
ÁREA RURAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE BIENIO 2024 - 2025								
SECTOR HOMOGÉNEO	CLASE DE TIERRA I	CLASE DE TIERRA II	CLASE DE TIERRA III	CLASE DE TIERRA IV	CLASE DE TIERRA V	CLASE DE TIERRA VI	CLASE DE TIERRA VII	CLASE DE TIERRA VIII
3.1	22800	20160	18000	13920	12960	9600	6720	4080
3.2	19000	16800	15000	11600	10800	8000	5600	3400
3.3	15200	13440	12000	9280	8640	6400	4480	2720
3.11	253333	224000	200000	154667	144000	106667	74667	45333
3.21	190000	168000	150000	116000	108000	80000	56000	34000
3.31	152000	134400	120000	92800	86400	64000	44800	27200
4.3	9828	8690	7759	6000	5586	4138	2897	1759
4.4	4914	4345	3879	3000	2793	2069	1448	879
4.31	98276	86897	77586	60000	55862	41379	28966	17586
4.41	49138	43448	38793	30000	27931	20690	14483	8793
5.4	2639	2333	2083	1611	1500	1111	778	472
5.41	35185	31111	27778	21481	20000	14815	10370	6296
5.5	1759	1556	1389	1074	1000	741	519	315

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

- 1) **Geométricos:** Localización, forma, superficie;
- 2) **Topográficos:** Plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;
- 3) **Accesibilidad al Riego:** Permanente, parcial, ocasional;
- 4) **Accesos a vías de comunicación:** De primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, fluvial;
- 5) **Calidad del suelo:** En esta parte se toma en consideración el tipo de riesgos que tiene el predio, la erosión y el drenaje.
- 6) **Accesibilidad a servicios:** Energía eléctrica, abastecimiento de agua, alcantarillado, redes telefónicas, transporte público, recolección de basura: como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.

ASPECTO	FACTOR
1.- GEOMÉTRICOS:	
1.1. FORMA DEL PREDIO	1,00 A 0,94
REGULAR	
IRREGULAR	
MUY IRREGULAR	
1.2. POBLACIONES CERCANAS	1.00 a 0.96
CAPITAL PROVINCIAL	
CABECERA CANTONAL	
CABECERA PARROQUIAL	
ASENTAMIENTO URBANOS	
1.3. SUPERFICIE	2.26 a 0.65
0.0001 a 0.0500	
0.0501 a 0.1000	
0.1001 a 0.1500	
0.1501 a 0.2000	
0.2001 a 0.2500	
0.2501 a 0.5000	
0.5001 a 1.0000	
1.0001 a 5.0000	
5.0001 a 10.0000	
10.0001 a 20.0000	
20.0001 a 50.0000	
50.0001 a 100.0000	
100.0001 a 500.0000	
+ de 500.0001	

ASPECTO	FACTOR
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 a 0.96
PLANA	
PENDIENTE LEVE	
PENDIENTE MEDIA	
PENDIENTE FUERTE	

ASPECTO	FACTOR
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 a 0.96
PERMANENTE	
PARCIAL	
OCASIONAL	
NO TIENE	

ASPECTO	FACTOR
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 a 0.93
PRIMER ORDEN	
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
LÍNEA FÉRREA	
NO TIENE	

ASPECTO	FACTOR
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS	1.00 a 0.70
DESLAVES	
HUNDIMIENTOS	
VOLCÁNICO	
CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	
VIENTOS	
NINGUNA	
5.2.- EROSIÓN	0.98 a 0.96
LEVE	
MODERADA	
SEVERA	
5.3.- DRENAJE	1.0 a 0.96
EXCESIVO	
MODERADO	
MAL DRENADO	
BIEN DRENADO	

ASPECTO	FACTOR
6.- SERVICIOS BÁSICOS	1.0 a 0.94
5 INDICADORES	
4 INDICADORES	
3 INDICADORES	
2 INDICADORES	
1 INDICADOR	
0 INDICADORES	

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.

Por lo que el valor individual del terreno está dado:

- Por el valor por hectárea del sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor 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 aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie; así:

Valoración individual del terreno:

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base por factores de afectación de aumento o reducción por Superficie del terreno.

b) Valor de edificaciones. - Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general:

- 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, entresijos, paredes, escaleras y cubierta.
- En acabados: revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras. Tumbados, cubierta, puertas, ventanas, cubreventanas, closets;
- En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas;

RUBROS DE EDIFICACIÓN ZONA RURAL BIENIO 2024 - 2025							
Constante Reposición	Valor						
1 piso	31.4607						
+ 1 piso	30.9118						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Tumbados		Sanitarios	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2.61	Madera Común	0.215	Madera Común	0.0285	Pozo Ciego	0.109
Pilotes	1.413	Caña	0.0755	Caña	0.0161	Canalización Aguas Servidas	0.153
Hierro	1.412	Madera Fina	1.423	Madera Fina	2.501	Canalización Aguas Lluvias	0.153
Madera Común	0.53	Arena-Cemento	0.21	Arena-Cemento	0.442	Canalización Combinado	0.549
Caña	0.497	Tierra	0	Grafiado	0.425		
Madera Fina	0.702	Mármol	3.521	Champiado	0.404	Baños	
Bloque	0.468	Marmeton	2.192	Fibro Cemento	0.663	No tiene	0
Ladrillo	0.468	Marmolina	1.121	Fibra Sintética	2.212	Letrina	0.031
Piedra	0.468	Baldosa Cemento	0.21	Estuco	0.404	Baño Común	0.053
Adobe	0.468	Baldosa Cerámica	0.738			Medio Baño	0.097
Tapial	0.468	Parquet	1.423	Cubierta		Un Baño	0.133
		Vínyl	0.365	Arena-Cemento	0.31	Dos Baños	0.266
Vigas y Cadenas		Duela	0.21	Baldosa Cemento	0.205	Tres Baños	0.399
No tiene	0	Tablon / Gress	1.423	Baldosa Cerámica	0.738	Cuatro Baños	0.532
Hormigón Armado	0.935	Tabla	0.265	Azulejo	0.649	+ de 4 Baños	0.6660
Hierro	0.57	Azulejo	0.649	Fibro Cemento	0.791		
Madera Común	0.369			Teja Común	0.637	Eléctricas	
Caña	0.117	Revestimiento Interior		Teja Vidriada	1.24	No tiene	0
Madera Fina	0.617	No tiene	0	Zinc	0.422	Alambre Exterior	0.594
		Madera Común	0.659	Poliétileno	0	Tubería Exterior	0.625
Entre Pisos		Caña	0.3795	Domos / Traslúcido	0	Empotradas	0.646
No Tiene	0	Madera Fina	2.995	Ruberoy	0		
Hormigón Armado	0.95	Arena-Cemento	0.424	Paja-Hojas	0.117		
Hierro	0.633	Tierra	0.24	Cady	0.007		
Madera Común	0.387	Marmol	3.726	Tejuelo	0.409		
Caña	0.137	Marmeton	2.115				
Madera Fina	0.422	Marmolina	1.235	Puertas			
Madera y Ladrillo	0.37	Baldosa Cemento	0.6675	No tiene	0		
Bóveda de Ladrillo	0.456	Baldosa Cerámica	1.224	Madera Común	0.642		
Bóveda de Piedra	0.467	Grafiado	1.136	Caña	0.015		
		Champiado	0.634	Madera Fina	1.27		
Paredes				Aluminio	1.662		
No tiene	0	Revestimiento Exterior		Enrollable	0.988		
Hormigón Armado	1.9314	No tiene	0	Hierro-Madera	1.201		
Madera Común	0.673	Arena-Cemento	0.197	Madera Malla	0.03		
Caña	0.214	Tierra	0.087	Tol Hierro	1.169		
Madera Fina	0.965	Marmol	0.9991				
Bloque	0.814	Marmeton	0.702	Ventanas			
Ladrillo	0.73	Marmolina	0.4091	No tiene	0		
Piedra	0.693	Baldosa Cemento	0.2227	Hierro	0.819		
Adobe	0.605	Baldosa Cerámica	0.406	Madera Común	0.169		
Tapial	0.513	Grafiado	0.379	Madera Fina	0.353		
Bahareque	0.413	Champiado	0.2086	Aluminio	1		
Fibro-Cemento	0.7011			Enrollable	0.712		
		Revestimiento Escalera		Hierro-Madera	0.701		
Escalera		No tiene	0	Madera Malla	0.063		
No Tiene	0	Madera Común	0.01				
Hormigón Armado	0.101	Caña	0.005	Cubre Ventanas			
Hormigón Ciclopeo	0.0851	Madera Fina	0.149	No tiene	0		
Hormigón Simple	0.094	Arena-Cemento	0.03	Hierro	0.485		
Hierro	0.088	Marmol	0.103	Madera Común	0.087		
Madera Común	0.069	Marmeton	0.0601	Caña	0		
Caña	0.0251	Marmolina	0.0402	Madera Fina	0.409		
Madera Fina	0.089	Baldosa Cemento	0.031	Aluminio	0.509		
Ladrillo	0.044	Baldosa Cerámica	0.041	Enrollable	0.527		
Piedra	0.06	Grafiado	0	Madera Malla	0.021		
		Champiado	0				
Cubierta				Closets			
Hormigón Armado	1.86			No tiene	0		
Hierro	1.509			Madera Común	0.301		
Estereoestructura	7.954			Madera Fina	0.882		
Madera Común	0.55			Aluminio	0.192		
Caña	0.0151						
Madera Fina	1.654						

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignaran los índices de participación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra.

Se establece la constante P1 en el valor de: 32.9553; y la constante P2 en el valor de: 32.1197 que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro por constante de correlación del valor por factor de depreciación por factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación por superficies de cada bloque.

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

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS CUMPLIDOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL DETERIORO
0-2	1	0,84 a 0.30	0

Artículo 27.- 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.

Artículo 28.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 29.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 1,50‰ (UNO PUNTO CINCUENTA POR MIL) calculado sobre el valor de la propiedad, más el valor de la emisión de USD \$ 2,00.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Rocafuerte, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte, pondrá a disposición el catastro de predios rurales, para que el Cuerpo de Bomberos pueda recaudar el adicional del cero punto quince por mil del valor

de la propiedad (0,15 POR MIL); (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004).

Artículo 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un propietario 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, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

Artículo 32.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud el/la Directora/ra Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Artículo 33.- EXONERACIONES Y DEDUCCIONES A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO. -

a) Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial rural, con solo la presentación del carnet de discapacidad otorgado por el organismo correspondiente. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Para el cobro de este tributo, aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

GRADO DE DISCAPACIDAD	PORCENTAJE PARA APLICACIÓN DEL BENEFICIO
Del 30% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

b) Todas las personas mayores de sesenta y cinco (65) años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estarán exoneradas del pago del impuesto predial rural.

Para obtener este beneficio se solicitará la presentación de los siguientes documentos:

- Copia de cédula de ciudadanía.
- Documento que certifique los ingresos mensuales del beneficiario/a.
- En caso de no constar datos de escritura en la ficha catastral, presentará el certificado del Registrador de la Propiedad del Cantón Rocafuerte vigente.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas, el impuesto se pagará únicamente por la diferencia o excedente.

Para la aplicación de este beneficio no se requerirá de declaración administrativa previa, provincial o municipal.

También estarán exentas del pago del impuesto predial rural lo contenido en el artículo 520 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El contribuyente también tendrá derecho a las deducciones contenidas en el artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Artículo 34. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto predial rural podrá efectuarse en dos dividendos:

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

DISPOSICIÓN FINAL

PRIMERA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2024, luego de su promulgación y publicación en el Registro Oficial, en el sitio web del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Rocafuerte y la Gaceta Municipal.

SEGUNDA. -En base al Acuerdo Nro. MIDUVI-2022-003-A, que contiene la Norma Técnica Nacional de Catastro, que en su Art. 11 establece la estructura de la Clave Catastral como consta en la Tabla 2 y Tabla 3; que de acuerdo al sistema informático que maneja el GAD para los Predios Rurales tiene otra estructura, la misma que se mantiene hasta que se hagan las correcciones pertinentes en dichos sistemas.

TERCERA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto la Ordenanza que Regula la Formación del Catastro Predial Rural

del cantón Rocafuerte, su Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Rurales para el bienio 2022 - 2023.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, hoy quince de diciembre de dos mil veintitrés.



DR. NORBERTO SEBASTIAN
VELEZ BAZURTO ALCALDE Y
PRESIDENTE DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ROCAFUERTE. -



AB.- JOSE LUIS ANCHUNDIA
SABANDO. - SECRETARIO DEL
CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE.

CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN.
- LA ORDENANZA QUE REGULA
LA FORMACION DEL CATASTRO
PREDIAL RURAL DEL CANTON
ROCAFUERTE, SU
DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y
RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A

LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024- 2025, fue legal y debidamente discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, en dos sesiones distintas, sesión extraordinaria del día martes 12 de diciembre del 2023, y sesión ordinaria del día viernes 15 de diciembre del 2023, de conformidad a lo que dispone el Artículo 322 del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN “COOTAD”. Habiendo sido aprobada definitivamente el viernes 15 de diciembre del 2023.



AB.- JOSE LUIS ANCHUNDIA SABANDO. - SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON ROCAFUERTE. - Rocafuerte, 15 de diciembre del 2023.- De conformidad a la razón que antecede, y en cumplimiento a lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN “COOTAD”, se remite el presente Cuerpo normativo al Señor alcalde del Gobierno

Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Rocafuerte, Dr. Norberto Sebastián Vélez Bazurto, para su sanción y promulgación. -



AB.- JOSE LUIS ANCHUNDIA SABANDO. - SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE.

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN ROCAFUERTE. - Rocafuerte, 15 de diciembre del 2023.-De conformidad con las disposiciones contenidas en el Artículo 322 inciso cuarto del CÓDIGO ORGÁNICO DE ORGANIZACIÓN TERRITORIAL, AUTONOMÍA Y DESCENTRALIZACIÓN “COOTAD”, Habiéndose observado el trámite legal, y, por cuanto la presente ordenanza, está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador, SANCIONO COMO LEY MUNICIPAL LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DEL CATASTRO PREDIAL RURAL DEL CANTON ROCAFUERTE, SU DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS RURALES PARA EL BIENIO 2024- 2025.



Firmado electrónicamente por:
**NORBERTO SEBASTIAN
VELEZ BAZURTO**

DR. NORBERTO SEBASTIAN
VELEZ BAZURTO ALCALDE Y
PRESIDENTE DEL CONCEJO DEL
GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ROCAFUERTE. -

Proveyó y firmó el Decreto que
antecede el Señor Dr. Norberto
Sebastián Vélez Bazurto ALCALDE
DEL GOBIERNO AUTONOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN ROCAFUERTE, el
viernes 15 de diciembre del 2023.



Firmado electrónicamente por:
**JOSE LUIS ANCHUNDIA
SABANDO**

AB.- JOSE LUIS ANCHUNDIA
SABANDO. - SECRETARIO DEL
CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN
ROCAFUERTE.



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/PC

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

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

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