



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, LA ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL CANTÓN CHILLANES.**

**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 Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del Art. 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los Arts. 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 Art. 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los Arts. 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El Art. 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el Art. 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 Arts. 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 Art. 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 Art. 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para la 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 de Chillanes (GADMCH), 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,



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de explotación.

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 CRE, aún existen catastros inmobiliarios que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva tributaria, bajo la declaración del 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 Art. 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 2024-2025.

### **CONSIDERANDO**

**Que,** el Art. 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 Art. 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 Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta disposición;

**Que,** el Art. 225 de la CRE dispone que el sector público comprenda: (...) 2. Las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado; 3. Los organismos y entidades creadas por la



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



Constitución o la ley para el ejercicio de la potestad estatal, para la prestación de servicios públicos o para desarrollar actividades económicas asumidas por el Estado; 4. Las personas jurídicas creadas por acto normativo de los gobiernos autónomos descentralizados para la prestación de servicios públicos;

**Que** el Art. 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 Art. 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 art. 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 Art. 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 Art. 265 de la CRE establece que el sistema público de registro de la propiedad será administrado de manera concurrente entre el Ejecutivo y las municipalidades;

**Que** el Art. 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 Art. 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 Art. 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 (...), y que, 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 (...), considerándose, desde la jerarquía normativa, (...) **el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



**Que,** de conformidad con el Art. 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 Art. 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 Art. 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 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, 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 Art. 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 Art. 172 de la norma de competencia de los gobiernos municipales ibídem 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;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



**Que** el Art. 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 Art. 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**, de conformidad con la indicada norma, 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. 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**, conforme el Art. 481.1 del COOTAD, la titularidad no debe estar en disputa, y los excedentes que no superen el error técnico de medición, se rectificarán y regularizarán a favor del propietario del lote que ha sido mal medido, dejando a salvo el derecho de terceros perjudicados, estando facultado el Gobierno Autónomo Descentralizado distrital o municipal para establecer, **mediante ordenanza**, el error técnico aceptable de medición y el procedimiento de regularización;

**Que** en el Art. 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**, según el Art. 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;



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



**Que,** el Art. 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 Art. 526.1 Los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el valor del terreno y de construcción.

El plazo para la notificación y entrega del certificado de **actualización del avalúo catastral no podrá ser mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud.** En caso de que el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no emita dicho certificado dentro del plazo señalado, el registrador de la propiedad procederá a la inscripción de la escritura y notificará dentro de los tres días siguientes a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a la Contraloría General del Estado para que, en el ámbito de sus competencias, establezcan las sanciones pertinentes.

Los registradores de la propiedad deberán remitir la información necesaria para la actualización de los catastros a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, conforme a los plazos, condiciones y medios establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, sin perjuicio de lo señalado (...);

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

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

**Que,** el Art. 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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



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 Art. 68 ibídem, faculta a los gobiernos municipales a ejercer la determinación de la obligación tributaria;

**Que,** los Arts. 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 Art. 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 Art. 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 de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad;

**Que,** el Art. 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;

**Que,** el indicado Art. 56 ibídem también 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 Art. 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 ciudades en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;

**Que,** según el Art. 113 de la norma jurídica de tierras rurales ibídem, 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 Art. 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 Art. 715 ibídem define a la posesión como 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, repuntando al poseedor (...) dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

**Que,** en el Art. 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 numeral 3 del Art. 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 Art. 90 de la LOOTUGS, se dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda, asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

**Que,** en el Art. 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;

**Que,** el mismo Art. 100 de la LOOTUGS 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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



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,** 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,** el Acuerdo Ministerial 3 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 de Chillanes en los Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **EXPIDE:**

**El Proyecto de Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2024-2025**

**CAPITULO I**  
**OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN DEFINICIONES**

**Art. 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 2024 – 2025.

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

**Art. 2.- AMBITO.** - EL presente proyecto de Ordenanza regirá para todo el territorio del cantón Chillanes.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



**Art. 3.- FORMACION DEL CATASTRO.** - El objeto del presente proyecto de Ordenanza es regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón Chillanes.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales 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.

**Art. 4.- CLASES DE BIENES.** - 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:
  - bienes de uso público, y
  - 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 existan 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.

**Art. 5.- DEFINICIÓN DEL CATASTRO.** - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

**Art. 6.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, 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 propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

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

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



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. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el poseionario.

**Art. 7.- JURISDICCION TERRITORIAL.** - Comprende dos procesos de intervención:

**a). - LA CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

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 (02);
- Dos para la identificación CANTONAL (02); y
- Dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL,

Las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal o urbanas, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 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, su código de zona será a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por DOCE dígitos numéricos de los cuales:

- Dos son para identificación de ZONA,
- Dos para identificación de SECTOR,
- Dos para identificación de MANZANA (en lo urbano)
- Tres para identificación del PREDIO
- Tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

**b). - EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



1. **Identificación del predio:**
2. **Tenencia del predio:**
3. **Descripción física del terreno:**
4. **Infraestructura y servicios:**
5. **Uso de suelo del predio:**
6. **Descripción de las edificaciones.**

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

**Art. 8.- CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.** - De conformidad al Art. 526.1 del COOTAD, los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el valor del terreno y de construcción.

El plazo para la notificación y entrega del certificado de actualización del avalúo catastral no podrá ser mayor a cinco (5) días hábiles a partir de la fecha de presentación de la solicitud. En caso de que el gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano no emita dicho certificado dentro del plazo señalado, el registrador de la propiedad procederá a la inscripción de la escritura y notificará dentro de los tres días siguientes a la Superintendencia de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo y a la Contraloría General del Estado para que, en el ámbito de sus competencias, establezcan las sanciones pertinentes.

Los registradores de la propiedad deberán remitir la información necesaria para la actualización de los catastros a los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos, conforme a los plazos, condiciones y medios establecidos por el órgano rector del catastro nacional integrado georreferenciado, sin perjuicio de lo señalado en el inciso anterior.

Es obligación de los notarios exigir la presentación de recibos de pagos del impuesto predial, por el año en que se celebre la escritura, como requisito previo a autorizar una escritura de venta, partición, permuta, u otras formas de transferencia de dominio del inmueble. A falta de tales recibos, se exigirá certificado del tesorero municipal de haberse pagado el impuesto correspondiente.

## **CAPÍTULO II**

### **DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS**

**Art. 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, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.
- b) **El valor de las edificaciones** que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



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

**Art. 10.- NOTIFICACIÓN.-** Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los DEMÁS ARTÍCULOS correspondientes al Capítulo V del Código Tributario con los siguientes motivos

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

**Art. 11.- SUJETO ACTIVO.** - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal del Cantón Chillanes.

**Art. 12.- 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 Arts. 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.

**Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - 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 Arts. 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 OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD**

**Art. 14.- VALOR DE LA TRANSACCIÓN.** - Cuando se realice una compraventa con Financiamiento de entidad del sistema financiero nacional; el GADMCH, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



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

**Art. 15.- DE LA INFORMACIÓN REMITIDA POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS.** - Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de la edificación.

**Art. 16.- DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN.** - La Dirección, Jefatura o Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

**Art. 17.- ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD.** - La Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el GADMCH, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.

**Art. 18.- DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS ENTRE EL 70 Y 100% DEL VALOR DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD. –**

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

**Art. 19.- DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS PARA LA VENTA DIRECTA O PRÉSTAMO SIN HIPOTECA.** – Para las ventas directas o de traspasos de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.

**Art. 20.- DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES.** - Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, de la Jefatura de Avalúos y catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información en la base de datos del catastro se actualizará los avalúos catastrales en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chillanes; conforme al Art 494 del Código Orgánico Territorial Autonomía y Descentralización, mantendrá actualizado en forma permanente los catastros prediales urbano y rural.

Igualmente, en el cumplimiento a lo establecido en el Art. 496 del COOTAD, se realizará en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y la valoración predial urbana y rural cada bienio, así como la revisión del monto de los impuestos. La Dirección Financiera en coordinación la Jefatura de Avalúos y Catastros, notificara por los medios de comunicación la actualización de los avalúos prediales.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



Inmediatamente de aprobados por el Concejo Municipal los nuevos valores de la propiedad urbana y rural, los y las contribuyentes dentro del plazo de veintiún días pondrá formular sus reclamos ante la Jefatura de Avalúos y Catastros.

Dentro del término de treinta días de recibir el reclamo, la Jefatura de Avalúos y Catastros dictará la resolución motivada, la que se pondrá en conocimiento del reclamante.

**Art. 21.- APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL.** - Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la disposición de la ley.

**Art. 22.- AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA.** - Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos. Sin embargo, la actualización voluntaria de los avalúos de los predios servirá de base para la determinación de otros efectos administrativos o de expropiación de acuerdo con la Ley.

**CAPÍTULO IV  
DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Art. 23.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los Arts. 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 Concejo 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 y deducciones se podrá 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.

**Art. 24.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.** - Para la determinación de la contribución predial adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Chillanes, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 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



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



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.

**Art. 25.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.-** 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 Art. 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.

**Art. 26.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributario, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 27.- PAGO DEL IMPUESTO PREDIAL.** – Los pagos podrán efectuarse desde el primer día de cada año, aun cuando no se hubiera emitido el catastro. El vencimiento del pago será el 31 de diciembre.

El pago de los impuestos urbanos prediales urbanos y rurales se realizará en efectivo, cheque certificado, pudiendo efectuarse en Ventanilla de Recaudación Municipal. Bancos u otros puntos de recaudación debidamente autorizados por el señor(a) Alcalde (sa).

En el título de crédito del pago o descuentos de los impuestos se establecerá el monto de los impuestos adicionales, intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, los que se reflejan en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 28.- 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.

**Art. 29.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos y rurales, que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 30.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.-** La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y la propiedad rural considerados por el GADMCH de acuerdo a la base legal correspondiente:



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



1. El valor de la propiedad vigente en el presente bienio;
2. El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato es superior al valor del catastro;
3. El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el GADMCH;
4. El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso legal de juicio de expropiación;
5. El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al GADMCH por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 31.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.** - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual **desde el primero de enero del año** al que corresponden los impuestos **hasta la fecha del pago**, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

**CAPITULO V**  
**IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

**Art. 32.- 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, según el Art. 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.

**Art. 33.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el GAD Municipal del cantón Chillanes, en la forma establecida por el ordenamiento jurídico vigente y demás legislación.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal o quien haga sus veces.

**Art. 34.- HECHO GENERADOR.** - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



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**

**Art. 35.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

- 1. Impuesto a los predios urbanos;
- 2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
- 3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
- 4. Impuesto a bienes declarados en propiedad horizontal, conforme resolución del GADMCH;
- 5. Impuesto a bienes declarados en cuerpo cierto, de copropiedad en derechos y acciones; y,
- 6. Contribución predial adicional al Cuerpo de Bomberos (Art. 33, Ley de Incendios).

**Art. 36.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.** -

**1. Valor de predio.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 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.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



CATASTRO PREDIAL URBANO DE LA CABECERA CANTONAL DE CHILLANES  
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2024-  
2025

| SECTOR        | RED DE ALCA<br>NT. | RED DE AGUA<br>POTA<br>BLE | E.ELE<br>CT.   | ALUMBR<br>ADO<br>PUBLICO | RED<br>VIAL<br>URBA<br>NA | ACERAS<br>Y<br>BORDIL<br>LOS | RED<br>TELEFO<br>NICA | RECOLEC<br>CION DE<br>BASURA | ASEO<br>DE<br>CALL<br>ES | PRO<br>MEDIO   |
|---------------|--------------------|----------------------------|----------------|--------------------------|---------------------------|------------------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------|----------------|
| 01<br>DEFICIT | 100,00<br>0,00     | 100,00<br>0,00             | 100,00<br>0,00 | 100,00<br>0,00           | 88,00<br>12,00            | 100,00<br>12,00              | 100,00<br>0,00        | 100,00<br>0,00               | 100,00<br>0,00           | 98,67<br>1,33  |
| 02<br>DEFICIT | 100,00<br>0,00     | 99,38<br>0,62              | 60,36<br>39,64 | 74,36<br>25,64           | 86,55<br>13,45            | 97,64<br>2,36                | 73,27<br>26,73        | 87,45<br>12,55               | 97,82<br>2,18            | 86,32<br>13,68 |
| 03<br>DEFICIT | 97,35<br>2,65      | 92,58<br>7,42              | 54,65<br>45,35 | 65,38<br>34,62           | 57,21<br>42,79            | 79,31<br>20,69               | 37,45<br>62,55        | 65,38<br>34,62               | 53,66<br>46,34           | 67,00<br>33,00 |
| 04<br>DEFICIT | 84,96<br>15,04     | 75,39<br>24,61             | 37,54<br>62,46 | 46,08<br>53,92           | 37,44<br>62,56            | 48,72<br>51,28               | 15,60<br>84,40        | 42,24<br>57,76               | 27,36<br>72,64           | 46,15<br>53,85 |
| 05<br>DEFICIT | 15,84<br>84,16     | 16,39<br>83,61             | 16,49<br>83,51 | 13,31<br>86,69           | 21,84<br>78,16            | 3,96<br>96,04                | 5,43<br>94,57         | 18,94<br>81,06               | 2,45<br>97,55            | 12,74<br>87,26 |
| PROMED<br>IO  | 79,63              | 76,75                      | 53,81          | 59,83                    | 58,21                     | 65,93                        | 46,35                 | 62,8                         | 56,26                    | 62,17          |
| PROMED<br>IO  | 20,37              | 23,25                      | 46,19          | 40,17                    | 41,79                     | 34,07                        | 53,65                 | 37,2                         | 43,74                    | 37,83          |

En los sectores homogéneos definidos, sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, manzanas o por sectores homogéneos la cual es la base para la elaboración del plano de valor de la tierra, como se establece continuación.

TABLA DE PRECIOS POR M2. DE TERRENO 2024– 2025  
AREA URBANA DE LA CABECERA CANTONAL DE CHILLANES

| SECTORES<br>HOMOGÉNEO<br>S | VALOR M <sup>2</sup> | MANZANAS                                                                                                                                 |
|----------------------------|----------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 (ROJO)                   | 85                   | -S1-<br>02,03,04,07,08,09,11,12,13,14,15,20,21,22,25,26,27,30,31                                                                         |
|                            |                      |                                                                                                                                          |
| 2(AZUL)                    | 65                   | -S1-<br>01,05,06,10,11,16,17,18,19,23,24,28,29,32,33,34,35,36,37,38<br>-S2-<br>22,23,24,25,26,29,30,31,32,33,34,35,36,37                 |
|                            |                      |                                                                                                                                          |
| 3(VERDE)                   | 35                   | -S2-<br>06,07,08,10,11,12,13,15,16,17,18,19,20,21,27,28<br>-S3-<br>01,02,03,04<br>-S5-<br>01,26,28,29,25,27,28,29,30<br>-S7-<br>02,03,04 |
|                            |                      |                                                                                                                                          |
| 4(CAFÉ)                    | 18                   | -S2-<br>01,02,03,04,05,09,14<br>-S4-<br>01,02,07,08,09,11,12,13,14,15,16,17,19,20,21<br>-S5-                                             |



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



|         |    |                                                                                                                                     |
|---------|----|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|         |    | 02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19,20,21,22,23<br>,24<br>-S6-<br>02,03,04,<br>-S7-<br>06,07,08,09,10,11,12,13,14 |
|         |    |                                                                                                                                     |
| 5(ROSA) | 10 | -S4-<br>03,04,05,06,10,22<br>-S7-<br>05                                                                                             |
|         |    |                                                                                                                                     |

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se **establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual por predio.**

**CENTROS POBLADOS CATEGORIZADOS COMO URBANOS.**

Se determina los centros poblados urbanos de las parroquias tomando en cuenta las consideraciones del uso, ocupación del suelo. Esto en base a la ORDENANZA QUE APRUEBA LA ACTUALIZACIÓN DEL PLAN DE DESARROLLO Y ORDENAMIENTO TERRITORIAL Y LA APROBACIÓN DE LA ELABORACIÓN DEL PLAN DE USO Y GESTIÓN DEL SUELO PARA EL CANTÓN CHILLANES aprobada 31 de agosto del 2021. De esta manera se consolida los sectores y se realiza un análisis cuantitativo de la información catastral basado en la infraestructura básica, complementaria, servicios urbanos municipales y condiciones de funcionamiento urbano; además de la comercialización de los predios con un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas.

Los centros poblados considerados son los siguientes:

- **San José de Tambo – Parroquia San José del Tambo.**

**TABLA DE PRECIOS POR M2. DE TERRENO 2024– 2025**

| SECTORES HOMOGÉNEOS | VALOR M <sup>2</sup> | MANZANAS                                                                                                                                              |
|---------------------|----------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 1 (ROJO)            | 50                   | 24,25,28,29,32,33,40,41,44,45,49,50                                                                                                                   |
|                     |                      |                                                                                                                                                       |
| 2(AZUL)             | 30                   | 01,02,03,04,05,06,07,08,09,10,11,12,13,14,<br>15,16,17,18,19,20,21,22,26,27,30,31,34,39,<br>42,43,46,51,52,53,54,55,56,57,58,59,60,61,<br>62,63,64,65 |
|                     |                      |                                                                                                                                                       |
| 3(VERDE)            | 20                   | 35,36,37,38,47,48                                                                                                                                     |
|                     |                      |                                                                                                                                                       |

- **Santa Rosa de Agua Clara – Chillanes.**

**TABLA DE PRECIOS POR M2. DE TERRENO 2024– 2025**

| SECTORES HOMOGÉNEOS | VALOR M <sup>2</sup> | MANZANAS          |
|---------------------|----------------------|-------------------|
| 1 (ROJO)            | 60                   | 05,06,07,08,09,20 |



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



|          |    |                                                    |
|----------|----|----------------------------------------------------|
|          |    |                                                    |
| 2(AZUL)  | 40 | 01,02,03,04,10,11,12,13,14,15,16,17,18,19<br>21,22 |
|          |    |                                                    |
| 3(VERDE) | 20 | 22                                                 |
|          |    |                                                    |

Además, se debe considerar el valor de la propiedad que fuere actualizado en base a otras fuentes legales; como el valor de traslado de dominio, hipotecas, ventas directas y el valor de la propiedad declarado por parte del contribuyente, información que se sujetará al curso de la base legal correspondiente para la respectiva determinación del tributo.

El valor individual 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, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -**

| 1.- GEOMÉTRICOS                                                                                                                | COEFICIENTE |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|
| 1.1.- RELACIÓN FRENTE/FONDO                                                                                                    | 1.0 a .94   |
| 1.2.- FORMA                                                                                                                    | 1.0 a .94   |
| 1.3.- SUPERFICIE                                                                                                               | 1.0 a .94   |
| 1.4.- LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA                                                                                               | 1.0 a .95   |
| 2.- TOPOGRÁFICOS                                                                                                               |             |
| 2.1.- CARACTERÍSTICAS DEL SUELO                                                                                                | 1.0 a .95   |
| 2.2.- TOPOGRAFÍA                                                                                                               | 1.0 a .95   |
| 3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS                                                                                                  |             |
| 3.1.- INFRAESTRUCTURA BÁSICA<br>Agua Potable<br>Alcantarillado<br>Energía Eléctrica                                            | 1.0 a .88   |
| 3.2.- VÍAS<br>Adoquín<br>Hormigón<br>Asfalto<br>Piedra<br>Lastre<br>Tierra                                                     | 1.0 a .88   |
| 3.3.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS<br>Aceras<br>Bordillos<br>Teléfono<br>Recolección de Basura<br>Aseo de Calles | 1.0 a .93   |

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, 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.

**FORMULA DE VALOR DEL SUELO INDIVIDUAL**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



Para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o **determinación del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde cada valor resulta:

|       |                                                 |
|-------|-------------------------------------------------|
| VI =  | VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO                    |
| Vsh = | VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL |
| Fa =  | FACTOR DE AFECTACIÓN                            |
| S =   | SUPERFICIE DEL TERRENO                          |

Desglosándose como:

- (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o establecimiento del valor individual;
- (Fa) obtención del factor de afectación; y,
- (S) 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:

- **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. Como información de la propiedad se valorará
- **Otras inversiones;** sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso. 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.

| FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO- RURAL |        |                               |        |
|--------------------------------------------|--------|-------------------------------|--------|
| Rubro Edificación                          | Factor | Rubro Edificación             | Factor |
| <b>ESTRUCTURA</b>                          |        | <b>ACABADOS</b>               |        |
| <b>Columnas y Pilastras</b>                |        | <b>Revestimiento de Pisos</b> |        |
| No Tiene                                   | 0      | No tiene                      | 0      |
| Hormigón Armado                            | 2,2636 | Madera Común                  | 0,215  |



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



|                        |        |                                 |        |
|------------------------|--------|---------------------------------|--------|
| Pilotes                | 1,413  | Caña                            | 0,0755 |
| Hierro                 | 1,1868 | Madera Fina                     | 1,423  |
| Madera Común           | 0,5612 | Arena-Cemento (Cemento Alisado) | 0,3284 |
|                        |        |                                 |        |
| Caña                   | 0,4044 | Tierra                          | 0      |
| Madera Fina            | 0,53   | Mármol                          | 4,0192 |
| Bloque                 | 0,4329 | Marmeton (Terrazo)              | 2,0096 |
| Ladrillo               | 0,4329 | Marmolina                       | 1,3375 |
| Piedra                 | 0,4788 | Baldosa Cemento                 | 0,4588 |
| Adobe                  | 0,4329 | Baldosa Cerámica                | 0,677  |
| Tapial                 | 0,4329 | Parquet                         | 0,8458 |
|                        |        | Vinyl                           | 0,4502 |
| <b>Vigas y Cadenas</b> |        |                                 |        |
| No tiene               | 0      | Duela                           | 0,542  |
| Hormigón Armado        | 0,7176 | Tablón / Gress                  | 0,8458 |
| Hierro                 | 0,3991 | Tabla                           | 0,298  |
| Madera Común           | 0,2763 | Azulejo                         | 0,649  |
| Caña                   | 0,1072 | Cemento Alisado                 | 0,3284 |
| Madera Fina            | 0,617  | <b>Revestimiento Interior</b>   |        |
| <b>Entre Pisos</b>     |        | No tiene                        | 0      |
| No Tiene               | 0      | Madera Común                    | 1,3457 |
| Hormigón Armado (Losa) | 0,3333 | Caña                            | 0,3795 |
| Hierro                 | 0,2266 | Madera Fina                     | 3,4257 |
| Madera Común           | 0,1466 | Arena-Cemento (Enlucido)        | 0,3906 |
| Caña                   | 0,1217 | Tierra                          | 0,2208 |
| Madera Fina            | 0,422  | Mármol                          | 2,995  |
| Madera y Ladrillo      | 0,2054 | Marmeton                        | 2,115  |
| Bóveda de Ladrillo     | 0,1404 | Marmolina                       | 1,235  |
| Bóveda de Piedra       | 0,591  | Baldosa Cemento                 | 0,6675 |
| <b>Paredes</b>         |        | Baldosa Cerámica                | 1,224  |
| No tiene               | 0      | Azulejo                         | 2,1762 |
| Hormigón Armado        | 0,9314 | Grafiado                        | 1,0452 |
| Madera Común           | 0,959  | Champeado                       | 0,634  |
| Caña                   | 0,3316 | Piedra o Ladrillo Ornamental    | 2,7537 |
| Madera Fina            | 1,2489 | <b>Revestimiento Exterior</b>   |        |
| Bloque                 | 0,7482 | No tiene                        | 0      |
| Ladrillo               | 0,6717 | Madera Fina                     | 0,6309 |
| Piedra                 | 0,6377 | Madera Común                    | 0,7679 |
| Adobe                  | 0,4719 | Arena-Cemento (Enlucido)        | 0,1813 |
| Tapial                 | 0,4719 | Tierra                          | 0,143  |
| Bahareque              | 0,4659 | Mármol                          | 1,1095 |
| Fibra-Cemento          | 0,7011 | Marmeton                        | 1,1095 |
| <b>Escalera</b>        |        | Marmolina                       | 1,1095 |
| No Tiene               | 0      | Baldosa Cemento                 | 0,2227 |
| Hormigón Armado        | 0,4051 | Baldosa Cerámica                | 0,406  |
| Hormigón Ciclópeo      | 0,0851 | Grafiado                        | 0,4863 |
| Hormigón Simple        | 0,0643 | Champeado                       | 0,2086 |
| Hierro                 | 0,1885 | Aluminio                        | 2,319  |
| Madera Común           | 0,0314 | Piedra o Ladrillo Ornamental    | 0,7072 |
| Caña                   | 0,0251 | Cemento Alisado                 | 1,962  |
| Madera Fina            | 0,089  | <b>Revestimiento Escalera</b>   |        |
| Ladrillo               | 0,0168 | No tiene                        | 0      |
| Piedra                 | 0,0758 | Madera Común                    | 0,0222 |



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



|                          |         |                              |               |
|--------------------------|---------|------------------------------|---------------|
| <b>Cubierta</b>          |         | Caña                         | 0,015         |
| No Tiene                 | 0       | Madera Fina                  | 0,0565        |
| Hormigón Armado (Losa)   | 1,5925  | Arena-Cemento                | 0,0065        |
| Hierro (Vigas Metálicas) | 1,0829  | Tierra                       | 0,0037        |
| Heteroestructura         | 11,0493 | Mármol                       | 0,0393        |
| Madera Común             | 0,509   | Marmetón                     | 0,0393        |
| Caña                     | 0,1987  | Marmolina                    | 0,0393        |
| Madera Fina              | 0,9555  | Baldosa Cemento              | 0,0114        |
| <b>Tumbados</b>          |         | Baldosa Cerámica             | 0,0623        |
| No tiene                 | 0       | Grafiado                     | 0,3531        |
| Madera Común             | 0,4057  | Champeado                    | 0,3531        |
| Caña                     | 0,161   | Piedra o Ladrillo ornamental | 0,0454        |
| Madera Fina              | 2,2928  | <b>Cubre Ventanas</b>        |               |
| Arena-Cemento            | 0,2614  | No tiene                     | 0             |
| Tierra                   | 0,1478  | Hierro                       | 0,1699        |
| Grafiado                 | 0,3998  | Madera Común                 | 0,3296        |
| Champeado                | 0,3709  | Caña                         | 0             |
| Fibra Cemento            | 0,663   | Madera Fina                  | 0,715         |
| Fibra Sintética          | 1,0768  | Aluminio                     | 0,3852        |
| Estuco                   | 0,6086  | Enrollable                   | 0,5252        |
| <b>Cubierta</b>          |         | Madera Malla                 | 0,021         |
| No Tiene                 | 0       | <b>Closets</b>               |               |
| Arena-Cemento            | 0,2873  | No tiene                     | 0             |
| Baldosa Cemento          | 0,509   | Madera Común                 | 0,4424        |
| Baldosa Cerámica         | 0,751   | Madera Fina                  | 0,8095        |
| Azulejo                  | 0,649   | Aluminio                     | 0,7225        |
| Fibra Cemento            | 0,6657  | Tol Hierro                   | 1,2992        |
| Teja Común               | 0,7313  | <b>Rubro Edificación</b>     | <b>Factor</b> |
| Teja Vidriada            | 1,1466  | <b>INSTALACIONES</b>         |               |
| Zinc                     | 0,3905  |                              |               |
| Polietileno              | 0,8165  | <b>Sanitarias</b>            |               |
| Domos / Traslúcido       | 0,8165  | No tiene                     | 0             |
| Rubero y                 | 0,8165  | Pozo Ciego                   | 0,1005        |
| Paja-Hojas               | 0,1981  | Canalización Aguas Servidas  | 0,0575        |
| Caddy                    | 0,117   | Canalización Aguas Lluvias   | 0,0575        |
| Tejuelo                  | 0,3784  | Canalización Combinado       | 0,1584        |
| <b>Puertas</b>           |         | <b>Baños</b>                 |               |
| No tiene                 | 0       | No tiene                     | 0             |
| Madera Común             | 0,7848  | Letrina                      | 0,0876        |
| Caña                     | 0,015   | Baño Común                   | 0,0958        |
| Madera Fina              | 1,4233  | Medio Baño                   | 0,1124        |
| Aluminio                 | 1,5259  | Un Baño                      | 0,1537        |
| Enrollable               | 0,7244  | Dos Baños                    | 0,3073        |
| Hierro-Madera            | 0,061   | Tres Baños                   | 0,461         |
| Madera Malla             | 0,03    | Cuatro Baños                 | 0,6064        |
| Tol Hierro               | 1,3966  | + de 4 Baños                 | 0,7519        |
| <b>Ventanas</b>          |         | <b>Eléctricas</b>            |               |
| No tiene                 | 0       | No tiene                     | 0             |
| Hierro                   | 0,4091  | Alambre Exterior             | 0,3603        |
| Madera Común             | 0,1893  | Tubería Exterior             | 0,3889        |
| Madera Fina              | 0,3248  | Empotradas                   | 0,4085        |
| Aluminio                 | 0,5806  |                              |               |
| Enrollable               | 0,237   |                              |               |



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027



ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024

|               |        |  |  |
|---------------|--------|--|--|
| Hierro-Madera | 1      |  |  |
| Madera Malla  | 0,1344 |  |  |

**Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural**

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

Proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará el siguiente procedimiento:

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

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



## AFECTACION

### COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION

| AÑOS CUMPLIDOS | ESTABLE | % A REPARAR | TOTAL, DETERIORO |
|----------------|---------|-------------|------------------|
| 0-2            | 1       | 0,84 a .30  | 0                |

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

**Art. 37.- 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=/=0; BI=VP.

**Art. 38.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.** - Los propietarios de solares no edificados o construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- Solares 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,
- Propiedades Obsoletas:** El dos por mil (2‰) adicional, que se cobrará sobre el valor de la **propiedad de las propiedades consideradas obsoletas**, de acuerdo con lo establecido en el COOTAD (Art. 508), aplicándose el impuesto, **transcurrido un año desde la respectiva notificación**.

**Art. 39.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.60 por mil (0.60 UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 40.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.** - El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, **hasta que se realice la edificación**, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el art. 507 del COOTAD.

**Art. 41.- VALOR CATASTRAL DE PROPIETARIOS DE VARIOS LOTES.** - 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 artículo 505 del COOTAD.

**Art. 42.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.** - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 43.- ÉPOCA DE PAGO.** - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año**. Los pagos podrán efectuarse desde el **primero de enero de cada año**, 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.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



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

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

De igual manera, **los pagos que se hagan a partir del 1 de julio**, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del COOTAD.

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

**Art. 44.- EXCEPCIONES DE PAGO** – Determinando el valor del inmueble o base imponible, se considera las condiciones tributarias, exenciones de impuesto y excepciones temporales consideradas en los Art. 503, 509, y 510 del Código Orgánico y organización Territorial autonomía y descentralización y demás exenciones establecidas por la Ley, para las propiedades Urbanas que se harán efectivas mediante la solicitud de parte del o la contribuyente ante la Dirección Financiera, hasta el 30 de noviembre de cada año.

Conforme al **Art. 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades**, las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrá la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exacción se aplicará sobre un (1) solo inmuebles con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajo privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. Cuando se tenga más de un predio, la exoneración se aplicará al predio de mayor avalúo.

En consideración al **Art. 14.- de la ley del Adulto Mayor** se exonera a toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales.

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, a la municipal.



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Para todos estos trámites de exoneraciones o rebajas que se presenten posteriores del 30 de noviembre, serán consideradas para la emisión de impuestos a los predios urbanos y rurales del próximo ejercicio económico.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria, consistencia de la emisión anual, el valor de la remuneración del trabajo en general (RBU), será el valor vigente a la fecha de la emisión del impuesto de cada año.

**CAPÍTULO VI  
IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL**

**Art. 45.- OBJETO DEL IMPUESTO.** - Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 46.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL.** - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526.1 del COOTAD;

- 1.- El impuesto a la propiedad rural
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

**Art. 47.- SUJETOS PASIVOS.** - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Art. 48.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.** - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Art. 49.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.-) Valor de terrenos**

Sectores similares u 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 de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior 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 Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en 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 Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrógeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); 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), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrológica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE CHILLANES**

| No. | SECTORES              |
|-----|-----------------------|
| 1   | SECTOR HOMOGÉNEO 4.1  |
| 2   | SECTOR HOMOGÉNEO 4.2  |
| 3   | SECTOR HOMOGÉNEO 5.3  |
| 4   | SECTOR HOMOGÉNEO 5.31 |
| 5   | SECTOR HOMOGÉNEO 5.32 |
| 6   | SECTOR HOMOGÉNEO 4.3  |
| 7   | SECTOR HOMOGÉNEO 5.4  |
| 8   | SECTOR HOMOGÉNEO 4.4  |
| 9   | SECTOR HOMOGÉNEO 4.31 |
| 10  | SECTOR HOMOGÉNEO 4.32 |
| 11  | SECTOR HOMOGÉNEO 4.11 |

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



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



| SECTOR<br>HOMOG<br>Eneo | CALIDAD<br>DEL<br>SUELO 1 | CALIDAD<br>DEL<br>SUELO 2 | CALIDAD<br>DEL<br>SUELO 3 | CALIDA<br>D DEL<br>UELO 4 | CALIDAD<br>DEL<br>SUELO 5 | CALIDA<br>D DEL<br>SUELO 6 | CALIDA<br>D<br>DELSUE<br>LO 7 | CALIDA<br>D<br>DELSUE<br>LO 8 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|----------------------------|-------------------------------|-------------------------------|
| SH 4.1                  | 12.034                    | 10.641                    | 9.247                     | <b>7.854</b>              | 6.461                     | 5.067                      | 3.674                         | 2.280                         |
| SH 4.2                  | 8.596                     | 7.601                     | 6.605                     | <b>5.610</b>              | 4.615                     | 3.619                      | 2.624                         | 1.629                         |
| SH 5.3                  | 2.090                     | 1.848                     | 1.606                     | 1.364                     | <b>1.122</b>              | 880                        | 638                           | 396                           |
| SH 5.31                 | 836.000                   | 739.200                   | 642.400                   | 545.600                   | <b>448.800</b>            | 352.000                    | 255.200                       | 158.400                       |
| SH 5.32                 | 418.000                   | 369.600                   | 321.200                   | 272.800                   | <b>224.400</b>            | 176.000                    | 127.600                       | 79.200                        |
| SH 4.3                  | 4.298                     | 3.800                     | 3.303                     | <b>2.805</b>              | 2.307                     | 1.810                      | 1.312                         | 814                           |
| SH 5.4                  | 1.742                     | 1.540                     | 1.338                     | 1.137                     | <b>935</b>                | 733                        | 532                           | 330                           |
| SH 4.4                  | 10.029                    | 8.867                     | 7.706                     | <b>6.545</b>              | 5.384                     | 4.223                      | 3.061                         | 1.900                         |
| SH 4.31                 | 573.065                   | 506.710                   | 440.355                   | <b>374.000</b>            | 307.645                   | 241.290                    | 174.935                       | 108.581                       |
| SH 4.32                 | 286.532                   | 253.355                   | 220.177                   | <b>187.000</b>            | 153.823                   | 120.645                    | 87.468                        | 54.290                        |
| SH 4.11                 | 114.613                   | 101.342                   | 88.071                    | <b>74.800</b>             | 61.529                    | 48.258                     | 34.987                        | 21.716                        |

El valor base 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 por aspectos **Geométricos**; Localización, forma, superficie, **Topográficos**; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. **Accesibilidad al Riego**; permanente, parcial, ocasional. **Accesos y Vías de Comunicación**; 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 como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. –**

| 1.- GEOMÉTRICOS:                                                                       | COEFICIENTES       |
|----------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>1.1. FORMA DEL PREDIO</b>                                                           | <b>1.00 A 0.98</b> |
| REGULAR<br>IRREGULAR<br>MUY IRREGULAR                                                  |                    |
| <b>1.2. POBLACIONES CERCANAS</b>                                                       | <b>1.00 A 0.96</b> |
| CAPITAL PROVINCIAL<br>CABECERA CANTONAL<br>CABECERA PARROQUIAL<br>ASENTAMIENTO URBANOS |                    |





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



|                                                                                                                                  |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| BIEN DRENADO                                                                                                                     |                     |
| <b>6.- SERVICIOS BÁSICOS</b><br>5 INDICADORES<br>4 INDICADORES<br>3 INDICADORES<br>2 INDICADORES<br>1 INDICADOR<br>0 INDICADORES | <b>1.00 A 0.942</b> |

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 terreno 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 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 terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie**; así:

Valoración individual del terreno

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

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

Donde:

**VI** = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

**S** = SUPERFICIE DEL TERRENO

**Fa** = FACTOR DE AFECTACIÓN

**Vsh** = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

**FaGeo** = FACTORES GEOMÉTRICOS

**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 aplicarán los siguientes criterios:

$$\text{Valor de terreno} = \text{Valor base} \times \text{Factores de afectación De aumento o reducción} \times \text{Superficie.}$$



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



**b.-) Valor de edificaciones** (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados).

**Art. 50.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.** - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

**Art. 51.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO.** - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al **valor** acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art.518 del COOTAD.

**Art. 52.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 0.70 por mil (cero punto siete por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 53.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.** - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

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

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

**Art. 54.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.** - El pago del impuesto 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**. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, 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.

Si el contribuyente o responsable no se acogiere al pago por dividendos deberá pagar el monto del impuesto en cualquier día del año fiscal, **sin descuentos**.

## CAPÍTULO VII SANCIONES

**Art. 55.- MULTAS POR NEGAR INFORMACIÓN O PROPORCIONAR DATOS FALSOS.** – Los sujetos pasivos que negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, será sancionada por la Dirección Financiera, previa



**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES**  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



notificación escrita por la Jefatura de Avalúos y Catastros, con una multa equivalente al doce y medio por ciento (12.5%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviera vigente en ese mes. La primera reincidencia se sancionará con el cincuenta por ciento (50%) de dicha remuneración. La segunda causará una multa igual al ciento veinticinco por ciento (125%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento establecido.

Estas multas que deberán ser pagadas por el infractor dentro de los ocho días de notificado por el o la Tesorero (a) Municipal. Vencido el plazo, se causará el interés por mora tributaria respectivo y se recaudará por vía coactiva.

**Art. 56.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES AL NO CATASTRAR LOS PREDIOS, RELACIONADAS CON LA TRIBUTACIÓN MUNICIPAL.** – De conformidad al Art. 492 del COOTAD, “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”.

**Art. 57.- SANCIONES POR INCUMPLIMIENTO DE RESPONSABILIDADES RELACIONADAS CON LA TRIBUTACIÓN MUNICIPAL.** – Las siguientes sanciones establecidas en el Art. 525 de COOTAD, será impuesta por el o la Director(a) Financiero(a), previo los informes respectivos:

- a) “los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, será sancionado con una multa que fluctuó entre el 25% y el 125% de la RMU del trabajador privado en general. Serán destituidos en el caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;
- b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de los impuestos prediales o certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúa entre el 25% y 125% de la RMU del trabajador privado en general;
- c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministren los informes de que trate el artículo siguiente, serán sancionados con una multa equivalente al 12.5% y hasta el 250% de la RMU del trabajador privado en general”.

**DISPOSICIONES GENERALES.**

**PRIMERA.** – Encárguese la ejecución del presente **PROYECTO DE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, LA ADMINISTRACION Y LA RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTON CHILLANES** a la Dirección Financiera y sus Jefaturas, a la Jefatura de Avalúos y Catastros y las demás dependencias que tenga relación con la misma.

**SEGUNDA VIGENCIA.** - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, además en su página web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



**DISPOSICIONES DEROGATORIA.**

**PRIMERA.** - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

**“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, LA ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL CANTÓN CHILLANES”**

Dado y firmado en la sala de sesiones del Órgano Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, a los veintiocho días del mes de diciembre de dos mil veintitrés.



Firmado electrónicamente por:  
MIRIÁN ISABEL  
GALARZA YEPEZ

Lcda. Mirian Isabel Galarza Yépez  
**ALCALDESA DEL CANTÓN  
CHILLANES**



Firmado electrónicamente por:  
KARLA PRISCILA  
COBOS SALAZAR

Abg. Karla Cobos Salazar  
**SECRETARIA GENERAL DE  
CONCEJO DEL CANTÓN CHILLANES**

Discusión y Aprobación del Concejo Municipal

Chillanes, cuatro de enero de 2024. – La Infrascrita Secretaria General y del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes, **CERTIFICA** que el **PROYECTO DE “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, LA ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL CANTÓN CHILLANES”** fue discutido y aprobado en primer debate en Sesión Extraordinaria el día viernes 22 de diciembre de dos mil veintitrés; y, en segundo y definitivo debate en Sesión Ordinaria, el día jueves 28 de diciembre dos mil veintitrés. – CERTIFICO.



Firmado electrónicamente por:  
KARLA PRISCILA  
COBOS SALAZAR

Abg. Karla Cobos Salazar  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL  
CANTÓN CHILLANES**

Proceso de Sanción

**SECRETARIA GENERAL DE CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES.** – Chillanes, nueve de enero de 2024. – De conformidad con la razón que antecede y en cumplimiento de lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, art. 322; remítase a la señora Alcaldesa del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Chillanes la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES**



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN CHILLANES  
ADMINISTRACIÓN 2023-2027

ORDENAZA No. 02-GADMCH-2024



URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, LA ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL CANTÓN CHILLANES” para la sanción y promulgación.



Firmado electrónicamente por:  
KARLA PRISCILA  
COBOS SALAZAR

Abg. Karla Cobos Salazar

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO DEL  
CANTON CHILLANES

Sanción

**ALCALDIA DEL CANTÓN CHILLANES .** – Chillanes, doce de enero de 2024. – De conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y encontrándose de acuerdo con la Constitución de la Republica del Ecuador y la Ley. **SANCIONÓ LA: “ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, LA ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL CANTÓN CHILLANES”;** y, dispongo la promulgación y publicación de conformidad con el artículo 324 vigente del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:  
MIRIAN ISABEL  
GALARZA YEPEZ

Lcda. Mirian Isabel Galarza Yépez

ALCALDESA DEL CANTÓN CHILLANES

Proveyó, firmó y sancionó la Licenciada Mirian Isabel Galarza Yépez, Alcaldesa del Cantón Chillanes, la **“ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, LA ADMINISTRACIÓN Y LA RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL CANTÓN CHILLANES”**, Chillanes quince de enero de 2024. – LO CERTIFICO. –



Firmado electrónicamente por:  
KARLA PRISCILA  
COBOS SALAZAR

Abg. Karla Cobos Salazar

SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO  
DEL CANTÓN CHILLANES