



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA



**LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS
PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN,
ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS
URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL CANTÓN
ARAJUNO.**



GAD. MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
Administración 2019 - 2023



GAD MIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO

ORDENANZA Nro. 007-GADMIPA-2021

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

Que, el 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”*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución deben adecuar su actuar a esta norma;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece como competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 270 *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 CRE establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, 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*. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. **La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados,**



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA



Que, de conformidad con el Art. 426 *ibidem*: “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 *ibidem* determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. *Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano;* 2. *Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda;* 3. *Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;*

Que, el 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 *ibidem* 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. *El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;*

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: 1) *Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;*

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

Que, el Art. 139 *ibidem* 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



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA



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

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

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

Que, el Art. 147 del COOTAD, 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, 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*



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

catastros de predios urbanos y rurales, haciendo constar bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el Art. 495 *ibidem*, 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. 561 *ibidem* 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. 68 del Código Tributario 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, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales establece el control de la expansión urbana en predios rurales, y prevé que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, *no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional;*

Que, según el Art. 113 *ibidem*, *las aprobaciones otorgadas con inobservancia de ésta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;*

Que, el numeral 1 del Art.481 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*. La situación se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, y la misma se protocolizará e inscribirá en el respectivo Registro de la Propiedad;

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,



G A D M I P A

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

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 *ibídem* 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 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, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de*



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS;

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;

En ejercicio de las atribuciones que confiere a éste Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal el COOTAD, en sus Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario, **expide la siguiente:**

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL CANTÓN ARAJUNO.

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 2022 – 2023.

Administración 2019 - 2023

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

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

Art. 3.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS MUNICIPALES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio. Estos bienes se dividen en: a) bienes del dominio privado, y b) bienes del dominio público.

Los bienes de dominio privado se subdividen, a su vez, en: 1) bienes de uso público, y 2) bienes afectados al servicio público.



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

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

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

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

Art. 6. 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 posee aquella persona que, de hecho, actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

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, en concordancia con la ley civil.

Art. 7. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

7.1.- LA CODIFICACION CATASTRAL:

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

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



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

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

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

El código territorial local está compuesto por DIECIOCHO (18) dígitos numéricos, de los cuales dos (2) son para identificación de PROVINCIA, dos (2) son para identificación de CANTÓN, dos (2) son para identificación de PARROQUIA, dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLÍGONO (en lo rural), tres (3) para identificación del PREDIO, y tres (3) para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural,

7. 2.- EL LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral), que dispone la administración municipal para contribuyentes o responsables de declarar su información para el catastro urbano y rural. Para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información predial, y para establecer la existencia del hecho generador.

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

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



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

Las variables expresan los hechos existentes, a través de una selección de indicadores, que permiten establecer objetivamente la existencia del 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 REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 265 la Constitución, concordante con el Art. 142 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las Municipalidades y la Función Ejecutiva, que, para el efecto, será la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Las Municipalidades administran el Catastro de bienes inmuebles en el área urbana - sólo de propiedad inmueble-, y en el área rural, en cuanto a la propiedad y la posesión. La relación entre el Registro de la Propiedad y las Municipalidades se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 9.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

Art. 10.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:



GADMIPA

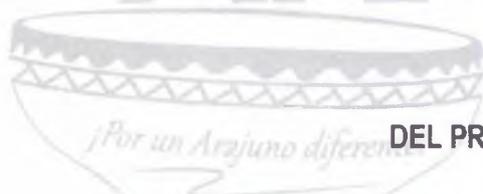
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

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

Art. 11.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno.

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, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales 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 Art. 392 del COOTAD, y podrán interponer recursos administrativos, de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.



CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- 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, que se harán efectivas **mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.**

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

Las solicitudes de rebajas y deducciones **se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior**, y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso



de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias, que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN. - Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón**, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004), que prevé la unificación de la *contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.*

En tal virtud, ha de considerarse que la contribución se aplicará en el año fiscal correspondiente, en un cero punto quince por mil (0,15x1000) del valor de la propiedad.

Art. 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, **la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior** al que corresponden, los 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 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. 17.- LIQUIDACIÓN DE LOS CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente **parte diario de recaudación.**

Art. 18.- 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.**



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

Art. 19.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - La y los contribuyentes responsables de los impuestos a 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. 20.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigentes en el presente bienio, que le fueren solicitados 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. 21.- 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 IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 22.- 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, determinadas de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 23.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos de este impuesto las y los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en la forma establecida por la ley.

Art. 24.- HECHO GENERADOR. - El Catastro Inmobiliario registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial, con los siguientes indicadores generales:

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



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
4. Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

- 1) **Valor del 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 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. Universo de estudio, territorio urbano;
- b. Infraestructura básica;
- c. Infraestructura complementaria; y,
- d. 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.



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

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. ¹

CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON ARAJUNO CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS Año: 2021

SECTOR HOMOG	COBERTURA	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		TOTAL	NUMERO PREDIOS
		Alcant	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	94.68	95.74	93.61	98.22	89.36	91.49	91.49	91.49	93.26	94
	DEFICIT	5.32	4.26	6.39	1.78	10.64	8.51	8.51	8.51	6.74	
SH 2	COBERTURA	95.04	95.04	95.04	95.12	84.30	12.40	43.80	95.04	76.97	122
	DEFICIT	4.96	4.96	4.96	4.88	15.70	87.60	56.20	4.96	23.03	
SH 3	COBERTURA	96.30	98.15	98.15	94.18	61.11	81.48	90.74	98.15	89.78	55
	DEFICIT	3.70	1.85	1.85	5.82	38.89	18.52	9.26	1.85	10.22	
SH 4	COBERTURA	88.58	91.73	86.61	91.16	67.72	2.76	3.94	96.85	66.17	254
	DEFICIT	11.42	8.27	13.39	8.84	32.28	97.24	96.06	3.15	33.83	
SH 5	COBERTURA	61.76	100.00	97.06	91.03	25.00	0.00	20.59	97.06	61.56	34
	DEFICIT	38.24	0.00	2.94	8.97	75.00	100.00	79.41	2.94	38.44	
SH 6	COBERTURA	3.10	100.00	96.12	91.87	17.83	0.00	12.40	99.22	52.57	131
	DEFICIT	96.90	0.00	3.88	8.13	82.17	100.00	87.60	0.78	47.43	
SH 7	COBERTURA	2.04	64.08	45.71	91.12	0.41	1.22	5.31	65.71	34.45	246
	DEFICIT	97.96	35.92	54.29	8.88	99.59	98.78	94.69	34.29	65.55	
SH 8	COBERTURA	0.00	41.89	44.86	77.28	0.00	0.00	0.00	47.30	26.42	371
	DEFICIT	100.00	58.11	55.14	22.72	100.00	100.00	100.00	52.70	73.58	
SH 9	COBERTURA	0.00	5.80	1.45	51.87	0.00	0.00	0.00	0.00	7.39	70
	DEFICIT	100.00	94.20	98.55	48.13	100.00	100.00	100.00	100.00	92.61	
CIUDA D	COBERTURA	49.06	76.94	73.18	86.87	38.41	21.04	29.81	76.76	56.51	1377
	DEFICIT	50.94	23.06	26.82	13.13	61.59	78.96	70.19	23.24	43.49	



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, sobre los cuales se realiza la investigación de **precios de venta real de las parcelas o solares**, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas del mismo sector, **serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra**, sobre el cual se determine **el valor base por ejes, o por sectores homogéneos, expresado en el siguiente cuadro:** ²

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2022-2023 AREA URBANA DEL CANTÓN ARAJUNO

SECTOR HOMOGENEO	PRECIO BASE (\$)	PREDIOS	PORCENTAJE (%)
1	25	94	6.83%
2	18	122	8.86%
3	15	55	3.99%
4	12	254	18.45%
5	10	34	2.47%
6	8	131	9.51%
7	6.5	246	17.86%
8	5	371	26.94%
9	3	70	5.08%
TOTAL		1377	100.00%

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

Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos;** Localización, forma, superficie, relación, dimensiones, frente y fondo. **Accesibilidad a servicios;** vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en los siguientes cuadros:

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCION DEL TERRENO

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERISTICAS DEL SUELO	1 - 0,93
TOPOGRAFIA	1 - 0,93
LOCALIZACION	1 - 0,95
FORMA	1 - 0,94



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

a. Factor de Características del Suelo:

FACTOR	COEFICIENTE
CARACTERISTICAS DEL SUELO	
Seco	1,0000
Inundable	0,9800
Cenagoso	0,9300
Húmedo	0,9500

b. Factor de Localización:

FACTOR	COEFICIENTE
LOCALIZACION	
Esquinero	1,0000
Intermedio	0,9900
Interior	0,9500
En cabecera	1,0000
En pasaje	0,9700
Manzanero	1,0000

c. Factor de Topografía:

FACTOR	COEFICIENTE
TOPOGRAFIA	
A nivel	1.0000
Bajo nivel	0.9300
Sobre nivel	0.9300
Accidentado	0.9800
Escarpado Hacia Arriba	0.9500
Escarpado Hacia Abajo	0.9500

d. Factor de Forma:

FACTOR	COEFICIENTE
FORMA	
Regular	1,0000
Irregular	0,9700
Muy Irregular	0,9400

e. Factor Superficie:

FACTOR	COEFICIENTE
--------	-------------



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

RANGO SUPERFICIE (M2)	
1 – 250	1,0000
250 – 500	0,9800
500 – 1000	0,9700
1000 – 2500	0,9600
2500 – 5000	0,9000
5000 – 7500	0,7950
7500 – 10000	0,7930
10000 – 15000	0,7900
15000 – 20000	0,7850
20000 – 30000	0,7800
30000 – 50000	0,7700
50000 – 80000	0,7500
80000 – 150000	0,7200
Mayor que 150000	0,6500

FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS URBANOS

f. Factor de Material de las vías de acceso:

FACTOR	COEFICIENTE
VIAS – Material	
Tierra	0,8800
Lastre	0,9200
Piedra	0,9500
Adoquin	1,0000
Asfalto	1,0000
Hormigón	1,0000
Desbanque	0,8500
Palizada	0,8200

g. Factor de Indicadores de Servicios Básicos: Red Energía Eléctrica, Agua potable y Alcantarillado

FACTOR	COEFICIENTE
Indicadores Servicios Básicos	
3 Indicadores	1,0000
2 Indicadores	0,9600
1 Indicador	0,9200
0 Indicadores	0,8800

h. Factor de Indicadores de Otros Servicios: Aceras y Bordillos, Servicio Telefónico, Recolección de Basura, Aseo de calles y Alumbrado público.



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA



FACTOR	COEFICIENTE
Indicadores Otros	
5 Indicadores	1,0000
4 Indicadores	0,9860
3 Indicadores	0,9720
2 Indicadores	0,9580
1 Indicador	0,9440
0 Indicadores	0,9300

Fórmulas para el cálculo del precio del valor del suelo urbano:

Fórmula para el cálculo del valor individual del predio:

Vi =	S X Vm2 X Fa
Vi =	Valor Individual del Terreno
S =	Superficie
Vm2 =	Valor del Metro Cuadrado del Terreno
Fa =	Factor de Afectación

Fórmula para el cálculo del factor de afectación:

Fa =	CoGeo X CoT X CoAcc
Fa =	Factor de Afectación
CoGeo =	Coefficientes Geométricos
CoT =	Coefficientes Topográficos
CoAcc =	Coefficientes Accesibilidad a Servicios

Fórmulas para el cálculo de coeficientes que influyen en el factor de afectación:

CoGeo =	CoFF X CoSup X CoLoc X CoFor
CoGeo =	Coefficientes Geométricos
CoFF =	Coefficiente Frente Fondo
CoSup =	Coefficiente Superficie
CoLoc =	Coefficiente Localización en la Manzana
CoFor =	Coefficiente Forma



GADMIPA

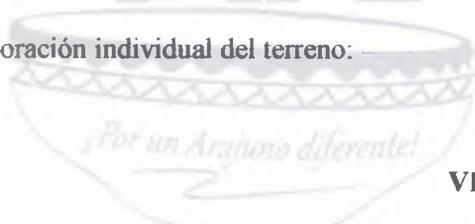
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

CoT =	CoOcu X CoSue X CoTop X CoUsoSue
CoT =	Coeficientes Topográficos
CoOcu =	Coeficiente Ocupación
CoSue =	Coeficiente Suelo
CoTop =	Coeficiente Topografía
CoUsoSue =	Coeficiente Uso del Suelo

CoAcc =	CoVia X CoSB X CoOS
CoAcc =	Coeficientes Accesibilidad a Servicios
CoVia =	Coeficiente Vía
CoSB =	Coeficiente Servicios Básicos
CoOS =	Coeficiente Otros Servicios

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x superficie

Valoración individual del terreno:



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

$$CoGeo = CoFF \times CoSup \times CoLoc \times CoFor$$

$$CoT = CoOcu \times CoSue \times CoTop \times CoUsos$$

$$CoAcc = CoVia \times CoSb \times CoSo$$

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAcc$$

Donde:

Vi = Valor Individual del Terreno.

S = Superficie del Terreno.

Fa = Factor de Afectación.



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

Vsh = Valor de Sector Homogéneo.

Cogeo = Coeficientes Geométricos.

CoFF= Coeficiente Frente Fondo.

CoSup= Coeficiente de Superficie

CoLoc= Coeficiente de Localización.

CoFor= Coeficiente de Forma.

CoSup= Coeficiente de Superficie.

CoT = Coeficiente de Topografía.

CoOcu = Coeficiente de Ocupación.

CoSue= Coeficiente de Suelo.

CoTop = Coeficiente de Topografía.

CoUsos= Coeficiente de Uso de Suelo.

CoAcc = Coeficiente de Accesibilidad a servicios.

CoVia= Coeficiente de Accesibilidad a Vías.

CoSb = Coeficiente de Accesibilidad Servicios Básicos.

CoSo= Coeficiente de Accesibilidad a otros Servicios. (Complementarios y Municipales.)

2) Valor de edificaciones

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en la que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

CUADRO DE FACTORES DE REPOSICIÓN



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
01			
CARACTERÍSTICAS GENERALES			
0101	01	Estructura	
010101	0101	Aporticado	0.0000
010102	0101	Soportante	0.0000
010103	0101	Mixto	0.0000
0102	01	Edad de la Construcción	
010201	0102	1-5	0.0000
010202	0102	6-10	0.0000
010203	0102	11-20	0.0000
010204	0102	21-40	0.0000
010205	0102	41-60	0.0000
010206	0102	61- 80	0.0000
010207	0102	81	0.0000
0103	01	Estado de Conservación	
010301	0103	Nuevo	0.0000
010302	0103	Conservación normal	0.0000
010303	0103	Necesita reparos simples	0.0000
010304	0103	Necesita reparos importantes	0.0000
010305	0103	Para demolición	0.0000
0104	01	Reparacion	
010401	0104	0	1.0000
0105	01	Número de Pisos	
010501	0105	1 Piso	19.2240
010502	0105	Más de 1 piso	19.7640

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
04			
INSTALACIONES			
0401	04	Sanitarias	
040101	0401	No Tiene	0.0000
040148	0401	Pozo Ciego	0.0660
040149	0401	Canalización Aguas Servidas	0.1473
040150	0401	Canalización Aguas Lluvias	0.1473
040151	0401	Canalización Combinado	0.2185
0402	04	Baños	
040201	0402	No Tiene	0.0000
040252	0402	Letrina	0.0854
040253	0402	Baño Común	0.1139
040254	0402	Medio Baño	0.3304
040255	0402	Un Baño	0.3873
040256	0402	Dos Baños	0.5297
040257	0402	Tres Baños	1.0309
040258	0402	Cuatro Baños	1.5891
040259	0402	+ de 4 Baños	2.0903
0403	04	Eléctricas	
040301	0403	No Tiene	0.0000
040360	0403	Alambre Exterior	0.3553
040361	0403	Tubería Exterior	0.4194
040362	0403	Empotrado	0.4450



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE	UNIDAD
05		OTRAS INVERSIONES		
0501	05	Sauna / Turco / Hidromasaje		u
050101	0501	2 Personas	0.0000	
050102	0501	4 Personas	0.0000	
050103	0501	6 Personas	0.0000	
050104	0501	10 Personas	0.0000	
0502	05	Ascensor		u
050201	0502	2 Personas	0.0000	
050202	0502	4 Personas	0.0000	
050203	0502	6 Personas	0.0000	
050204	0502	10 Personas	0.0000	
0503	05	Escalera Eléctrica		u
050301	0503	30 Peldaños	0.0000	
050302	0503	50 Peldaños	0.0000	
0504	05	Aire Acondicionado		u
050401	0504	1-5 Salidas	0.0000	
050402	0504	6-10 Salidas	0.0000	
050403	0504	10 o más Salidas	0.0000	
0505	05	Sist. De Red / Seguridad		u
050501	0505	Max. Seg.	0.0000	
050502	0505	Mín. Seg.	0.0000	
0506	05	Piscinas		m2
050601	0506	Temperada	0.0000	
050602	0506	Fria	0.0000	
0507	05	Cerramientos		m
050701	0507	Bloque	0.0000	
050702	0507	Adobe/Tapial	0.0000	
050703	0507	Malla	0.0000	
050704	0507	Piedra	0.0000	
050705	0507	Ladrillo	0.0000	
0508	05	Vías y Caminos		m2
050801	0508	Piedra	0.0000	
050802	0508	Asfalto	0.0000	
050803	0508	Adoquín	0.0000	
050804	0508	Lastre	0.0000	
050805	0508	Cemento	0.0000	
0509	05	Instalación Deportiva		m2
050901	0509	Asfalto	0.0000	
050902	0509	Adoquín	0.0000	
050903	0509	Ladrillo	0.0000	
050904	0509	Cemento	0.0000	
050905	0509	Césped	0.0000	





GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA



CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE	CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
03				ACABADOS			
0301	03	Rev. de Pisos		0305	03	Tumbados	
030101	0301	No Tiene	0.0000	030501	0305	No Tiene	0.0000
030108	0301	Madera Común	0.2150	030508	0305	Madera Común	0.5060
030109	0301	Caña	0.0755	030509	0305	Caña	0.1610
030110	0301	Madera Fina	1.4230	030510	0305	Madera Fina	0.6072
030117	0301	Arena-Cemento	0.4009	030517	0305	Arena-Cemento	0.4048
030118	0301	Tierra	0.0000	030518	0305	Tierra	0.3036
030119	0301	Mármol	2.5055	030530	0305	Grafiado	0.3998
030120	0301	Marmetón	0.9020	030531	0305	Champeado	0.6072
030121	0301	Marmolina	1.3375	030534	0305	Fibro Cemento	0.6630
030122	0301	Baldosa Cemento	0.8018	030535	0305	Fibra Sintética	1.2143
030123	0301	Baldosa Cerámica	1.1025	030536	0305	Estucado	0.6072
030124	0301	Parquet	1.7038	0306	03	Cubierta	
030125	0301	Vinil	1.3029	030601	0306	No Tiene	0.0000
030126	0301	Duela	1.3029	030617	0306	Arena-Cemento	0.7736
030127	0301	Tablón / Gres	1.7038	030622	0306	Baldosa Cemento	0.5868
030128	0301	Tabla	0.6013	030623	0306	Baldosa Cerámica	0.7427
030129	0301	Azulejo	0.6490	030629	0306	Azulejo	0.6490
030168	0301	Cemento Alisado	0.4009	030634	0306	Fibro Cemento	0.7736
0302	03	Rev. Interior		030637	0306	Teja Común	0.9946
030201	0302	No Tiene	0.0000	030638	0306	Teja Vidriada	1.1051
030208	0302	Madera Común	0.7547	030639	0306	Zinc	0.4410
030209	0302	Caña	0.3795	030640	0306	Polietileno	0.8165
030210	0302	Madera Fina	0.9056	030641	0306	Domos / Traslúcido	0.8165
030217	0302	Arena-Cemento	0.7547	030642	0306	Rubery	0.8165
030218	0302	Tierra	0.3019	030643	0306	Paja-Hojas	0.3537
030219	0302	Mármol	2.9950	030644	0306	Cady	0.1170
030220	0302	Marmetón	2.1150	030645	0306	Tejuelo	0.4288
030221	0302	Marmolina	1.2350	0307	03	Puertas	
030222	0302	Baldosa Cemento	0.6675	030701	0307	No Tiene	0.0000
030223	0302	Baldosa Cerámica	1.2240	030708	0307	Madera Común	0.8278
030229	0302	Azulejo	2.1130	030709	0307	Caña	0.0150
030230	0302	Grafiado	0.4528	030710	0307	Madera Fina	0.9929
030231	0302	Champeado	0.6340	030732	0307	Aluminio	1.1032
030256	0302	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.4528	030733	0307	Enrollable	1.9249
0303	03	Rev. Exterior		030746	0307	Hierro-Madera	0.0320
030301	0303	No Tiene	0.0000	030747	0307	Madera Malla	0.0300
030308	0303	Madera Común	0.4220	030757	0307	Tol Hierro	1.4693
030310	0303	Madera Fina	0.3516	0308	03	Ventanas	
030317	0303	Arena-Cemento	0.2813	030801	0308	No Tiene	0.0000
030318	0303	Tierra	0.3751	030806	0308	Hierro	0.8033
030319	0303	Mármol	0.4512	030808	0308	Madera Común	0.4853
030320	0303	Marmetón	0.4512	030810	0308	Madera Fina	0.5690
030321	0303	Marmolina	0.4512	030832	0308	Aluminio	1.3221
030322	0303	Baldosa Cemento	0.2227	030833	0308	Enrollable	0.2370
030323	0303	Baldosa Cerámica	0.4060	030846	0308	Hierro-Madera	1.0000
030330	0303	Grafiado	0.1410	030847	0308	Madera Malla	0.1673
030331	0303	Champeado	0.2086	0309	03	Cubre Ventanas	
030332	0303	Aluminio	0.5020	030901	0309	No Tiene	0.0000
030366	0303	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.7072	030906	0309	Hierro	0.4518
030368	0303	Cemento Alisado	0.4231	030908	0309	Madera Común	0.1339
0304	03	Rev. Escalera		030909	0309	Caña	0.0000
030401	0304	No Tiene	0.0000	030910	0309	Madera Fina	0.1757
030408	0304	Madera Común	0.0029	030932	0309	Aluminio	0.4518
030409	0304	Caña	0.0150	030933	0309	Enrollable	0.8200
030410	0304	Madera Fina	0.0049	030947	0309	Madera Malla	0.0210
030417	0304	Arena-Cemento	0.0153	0310	03	Closets	
030418	0304	Tierra	0.0051	031001	0310	No Tiene	0.0000
030419	0304	Mármol	0.0163	031008	0310	Madera Común	0.4004
030420	0304	Marmetón	0.0163	031010	0310	Madera Fina	0.5445
030421	0304	Marmolina	0.0163	031032	0310	Aluminio	0.4804
030422	0304	Baldosa Cemento	0.0153	031067	0310	Tol Hierro	0.2402
030423	0304	Baldosa Cerámica	0.0623				
030430	0304	Grafiado	0.3531				
030431	0304	Champeado	0.3531				
030466	0304	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.0229				



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA



CODIGO	CODIGO PADRE	DESCRIPCION	COEFICIENTE
02 ESTRUCTURA			
0201	02	Columnas	
020101	0201	No Tiene	0.0000
020102	0201	Hormigón Armado	3.0922
020105	0201	Pilotes	1.4130
020106	0201	Hierro	2.4818
020108	0201	Madera Común	1.3150
020109	0201	Caña	1.0965
020110	0201	Madera Fina	0.5300
020111	0201	Bloque	0.9919
020112	0201	Ladrillo	0.9919
020113	0201	Piedra	1.1364
020114	0201	Adobe	0.9919
020115	0201	Tapial	0.9919
0202	02	Vigas y Cadenas	
020201	0202	No Tiene	0.0000
020202	0202	Hormigón Armado	0.5131
020206	0202	Hierro	1.0984
020208	0202	Madera Común	0.3437
020209	0202	Caña	0.1602
020210	0202	Madera Fina	0.6170
0203	02	Entre Plsos	
020301	0203	No Tiene	0.0000
020302	0203	Hormigón Armado	0.6653
020306	0203	Hierro	0.6150
020308	0203	Madera Común	0.1787
020309	0203	Caña	0.0760
020310	0203	Madera Fina	0.4220
020363	0203	Madera y Ladrillo	0.1450
020364	0203	Bóveda de Ladrillo	0.1426
020365	0203	Bóveda de Piedra	0.1217
0204	02	Paredes	
020401	0204	No Tiene	0.0000
020402	0204	Hormigón Armado	0.9314
020408	0204	Madera Común	0.9998
020409	0204	Caña	0.0000
020410	0204	Madera Fina	1.0933
020411	0204	Bloque	1.1674
020412	0204	Ladrillo	1.2075
020413	0204	Piedra	1.6228
020414	0204	Adobe	0.5043
020415	0204	Tapial	0.4955
020416	0204	Bahareque	0.3679
020434	0204	Fibro Cemento	0.7011
0205	02	Escalera	
020501	0205	No Tiene	0.0000
020502	0205	Hormigón Armado	0.0637
020503	0205	Hormigón Ciclopeo	0.0851
020504	0205	Hormigón Simple	0.0509
020506	0205	Hierro	0.0637
020508	0205	Madera Común	0.0255
020509	0205	Caña	0.0251
020510	0205	Madera Fina	0.0890
020512	0205	Ladrillo	0.0382
020513	0205	Piedra	0.0891
0206	02	Cubierta	
020601	0206	No Tiene	0.0000
020602	0206	Hormigón Armado	2.8291
020606	0206	Hierro	1.1339
020607	0206	Estereoestructura	13.2610
020608	0206	Madera Común	0.3647
020609	0206	Caña	0.0221
020610	0206	Madera Fina	0.4111





GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

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

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 (nuevo, conservación normal), a reparar (necesita reparos simples, necesita reparos importantes) y obsoleto (para demolición).

CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACION

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque /Ladrillo	Bahareque	Adobe/ Tapial	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	1.0000	0.8400	0.0000
3-4	0.9700	0.9700	0.9600	0.9600	0.9500	0.9400	0.9400	1.0000	0.8400	0.0000
5-6	0.9300	0.9300	0.9200	0.9000	0.9200	0.8800	0.8800	1.0000	0.8100	0.0000
7-8	0.9000	0.9000	0.8800	0.8500	0.8900	0.8600	0.8600	1.0000	0.7800	0.0000
9-10	0.8700	0.8600	0.8500	0.8000	0.8600	0.8300	0.8300	1.0000	0.7500	0.0000
11-12	0.8400	0.8300	0.8200	0.7500	0.8300	0.7800	0.7800	1.0000	0.7200	0.0000
13-14	0.8100	0.8000	0.7900	0.7000	0.8000	0.7400	0.7400	1.0000	0.7000	0.0000
15-16	0.7900	0.7800	0.7600	0.6500	0.7700	0.6900	0.6900	1.0000	0.6700	0.0000
17-18	0.7600	0.7500	0.7300	0.6000	0.7400	0.6500	0.6500	1.0000	0.6500	0.0000
19-20	0.7300	0.7300	0.7100	0.5600	0.7100	0.6100	0.6100	1.0000	0.6300	0.0000
21-22	0.7000	0.7000	0.6800	0.5200	0.6800	0.5800	0.5800	1.0000	0.6100	0.0000
23-24	0.6800	0.6800	0.6600	0.4800	0.6500	0.5400	0.5400	1.0000	0.5900	0.0000
25-26	0.6600	0.6500	0.6300	0.4500	0.6300	0.5200	0.5200	1.0000	0.5700	0.0000
27-28	0.6400	0.6300	0.6100	0.4200	0.6100	0.4900	0.4900	1.0000	0.5500	0.0000
29-30	0.6200	0.6100	0.5900	0.4000	0.5900	0.4400	0.4400	1.0000	0.5300	0.0000



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUÑO
PROVINCIA DE PASTAZA



										0
31-32	0.6000	0.5900	0.5700	0.3900	0.5600	0.3900	0.3900	1.0000	0.5100	0.0000
33-34	0.5800	0.5700	0.5500	0.3800	0.5300	0.3700	0.3700	1.0000	0.5000	0.0000
35-36	0.5600	0.5600	0.5300	0.3700	0.5100	0.3500	0.3500	1.0000	0.4800	0.0000
37-38	0.5400	0.5400	0.5100	0.3600	0.4900	0.3400	0.3400	1.0000	0.4700	0.0000
39-40	0.5200	0.5300	0.4900	0.3500	0.4700	0.3300	0.3300	1.0000	0.4500	0.0000
41-42	0.5100	0.5100	0.4800	0.3400	0.4500	0.3200	0.3200	1.0000	0.4400	0.0000
43-44	0.5000	0.5000	0.4600	0.3300	0.4300	0.3100	0.3100	1.0000	0.4300	0.0000
45-46	0.4900	0.4800	0.4500	0.3200	0.4200	0.3000	0.3000	1.0000	0.4200	0.0000
47-48	0.4800	0.4700	0.4300	0.3100	0.4000	0.2900	0.2900	1.0000	0.4000	0.0000
49-50	0.4700	0.4500	0.4200	0.3000	0.3900	0.2800	0.2800	1.0000	0.3900	0.0000
51-52	0.4600	0.4400	0.4100	0.2900	0.3700	0.2700	0.2700	1.0000	0.3800	0.0000
53-54	0.4500	0.4300	0.4000	0.2900	0.3600	0.2600	0.2600	1.0000	0.3700	0.0000
55-56	0.4500	0.4200	0.3900	0.2800	0.3400	0.2500	0.2500	1.0000	0.3600	0.0000
57-58	0.4500	0.4100	0.3800	0.2800	0.3300	0.2400	0.2400	1.0000	0.3500	0.0000
59-60	0.4400	0.4000	0.3700	0.2800	0.3200	0.2300	0.2300	1.0000	0.3400	0.0000
61-64	0.4300	0.3900	0.3600	0.2800	0.3100	0.2200	0.2200	1.0000	0.3400	0.0000
65-68	0.4200	0.3800	0.3500	0.2800	0.3000	0.2100	0.2100	1.0000	0.3300	0.0000
69-72	0.4100	0.3700	0.3400	0.2800	0.2900	0.2000	0.2000	1.0000	0.3200	0.0000
73-76	0.4100	0.3700	0.3300	0.2800	0.2800	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
77-80	0.4000	0.3600	0.3300	0.2800	0.2700	0.2000	0.2000	1.0000	0.3100	0.0000
81-84	0.4000	0.3600	0.3200	0.2800	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
85-88	0.4000	0.3500	0.3200	0.2800	0.2600	0.2000	0.2000	1.0000	0.3000	0.0000
89-1000	0.4000	0.3500	0.3200	0.2800	0.2500	0.2000	0.2000	1.0000	0.2900	0.0000





GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

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

Art. 27.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA. - Las y los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata, descritas en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) **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,
- b) **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. 29.- IMPUESTO A LOS INMUEBLES NO EDIFICADOS. - Es 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. 30.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza; se aplicará la Tarifa del uno punto cinco por mil (1,50 o/oo), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 31.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, **se sumarán los valores imponibles de los distintos predios**, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.



Art. 32.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección, las siguientes propiedades:

- Los predios unifamiliares urbano-marginales, con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas (25 RBU) del trabajador en general; y,
- Las zonas urbano-marginales que se encuentren definidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, **mediante Ordenanza.**

Art. 33.- 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 el Art. 506 del COOTAD, concordante con la Ley de Propiedad Horizontal, su Reglamento General y la correspondiente Ordenanza.

Art. 34.- ÉPOCA DE PAGO. - El impuesto debe pagarse en el **curso del respectivo año fiscal.** Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ro.) de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

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

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



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 35.- OBJETO DEL IMPUESTO. - El objeto del impuesto a la propiedad Rural es la generación de un tributo a todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 36.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos, establecidos en los Arts. 514 al 524 del COOTAD y en la Ley de Defensa contra Incendios:

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

Art. 37.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios Rurales, las y los propietarios o poseedores de los predios **situados fuera de los límites de las zonas urbanas.**

Art. 38.- 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*

Art. 39.- 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 previstos en el artículo 25 literal b) de la presente Ordenanza que incluye 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 se describen a continuación:



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

a) Valor de terreno.

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer sectores debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar; resultados con los que permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

No.	SECTORES	PRECIO BASE
1	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1	1,000.00
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2	800.00
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3	300.00
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.11	15,000.00
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.21	10,000.00
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.31	5,000.00

¡Por un Arajuno diferente!

GAD. MUNICIPAL
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
Administración 2019 - 2023

Sobre los cuales 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 determine el valor base de cada Hectárea por sectores homogéneos y según la calidad de suelo que le corresponde. Expresado en el cuadro siguiente, donde la primera presenta la mejor calidad del suelo y la octava la peor:

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la normativa de valoración individual de la propiedad rural será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno: 1) Por aspectos geométricos; forma, poblaciones cercanas, superficie. 2) Por aspectos topográficos. 3) Por calidad del suelo; tipo de riesgo, erosión y drenaje. 4) Por infraestructura y accesibilidad a servicios; vías, riego y servicios básicos. Cada uno de estos factores tiene sus características y su valor asociado, como se indica en los siguientes cuadros:

FACTORES Y COEFICIENTES DE DESCRIPCIÓN DEL TERRENO

Factor de Topografía:





GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA



FACTOR	COEFICIENTE
TOPOGRAFIA	
Plana	1,0000
Pendiente Leve	0,9850
Pendiente Media	0,9700
Pendiente Fuerte	0,9600

Factor Tipo de Riesgos del predio:

FACTOR	COEFICIENTE
TIPO DE RIESGOS	
Deslaves	0,7000
Hundimientos	0,7000
Volcánico	0,7000
Contaminación	0,7000
Heladas	0,7000
Inundaciones	0,7000
Vientos	0,7000
Ninguna	1,0000



CANTÓN ARAJUNO
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
Administración 2019 - 2023

Factor Forma del predio:

FACTOR	COEFICIENTE
FORMA PREDIO	
Regular	1,0000
Irregular	0,9900
Muy Irregular	0,9800

Factor Erosión del predio:

FACTOR	COEFICIENTE
EROSION	
Leve	0,9850
Moderada	0,9700
Severa	0,9600





GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

Factor Drenaje del predio:

FACTOR	COEFICIENTE
DRENAJE	
Excesivo	0,9600
Moderado	0,9800
Mal Drenado	0,9600
Bien Drenado	1,0000

FACTORES Y COEFICIENTES DE INFRAESTRUCTURA DE SERVICIOS RURALES

Factor Vías:

FACTOR	COEFICIENTE
VIAS	
Primer Orden	1,0000
Segundo Orden	0,9870
Tercer Orden	0,9750
Herradura	0,9420
Fluvial	0,9530
Línea Férrea	0,9640
No Tiene	0,9308

Factor Riego:

FACTOR	COEFICIENTE
RIEGO	
Permanente	1,0000
Parcial	0,9870
Ocasional	0,9730
No tiene	0,9600

Factor Poblaciones Cercanas:

FACTOR	COEFICIENTE
POBLACIONES CERCANAS	
Capital Provincial	1,0000
Cabecera Cantonal	0,9870
Cabecera Parroquial	0,9760
Asentamientos Urbanos	0,9600

Factor Servicios Básicos:





GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

FACTOR	COEFICIENTE
SERVICIOS BASICOS	
5 Indicadores	1,0000
4 Indicadores	0,9890
3 Indicadores	0,9770
2 Indicadores	0,9650
1 Indicador	0,9530
0 Indicadores	0,9420

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

Por lo que el valor comercial 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 aplicará los siguientes criterios:

$$\text{Valor de terreno} = \text{Valor base} \times \text{factores de afectación de aumento o reducción} \times \text{superficie}$$

Valoración individual del terreno:

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

$$Fa = CoGeo \times CoT \times CoAR \times CoAVC \times CoCS \times CoSB$$

Donde:

Vi = Valor Individual del Terreno

S = Superficie del Terreno



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

Fa = Factor de Afectación

Vsh = Valor de Sector Homogéneo

Cogeo = Coeficientes Geométricos (forma y poblaciones cercanas)

Cot = Coeficiente de Topografía

Coar = Coeficiente de Accesibilidad Al Riego

Coavc = Coeficiente de Accesibilidad A Vías de Comunicación

Cocs = Coeficiente de Calidad Del Suelo (tipo de riesgo, erosión y drenaje).

Cosb = Coeficiente de Accesibilidad Servicios Básicos.

b.-) Valor de edificaciones.- Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana, determinada en el Art. 25 literal b) de esta Ordenanza.

Art. 40.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 41.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/a PROPIETARIO/A.- 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 de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 42.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará al valor imponible definido por la ley, multiplicado por la tarifa aprobada en la Ordenanza, se aplicará la tarifa del cero punto treinta por mil (0,30 o/oo), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 43.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 44.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

Los pagos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el Catastro. **En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior** y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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.

Art. 45.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 46.- DEROGATORIA. - A partir de la vigencia de la presente Ordenanza, quedan sin efecto Ordenanzas y normas de inferior jerarquía que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno a los 16 días del mes de diciembre del año 2021.

Ing. Cesar Greña Avilés

ALCALDE DEL CANTON ARAJUNO

Abg. Remundo Suárez

SECRETARIO GENERAL



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

CERTIFICACIÓN

El suscrito Secretario General del Concejo Municipal de Arajuno, **CERTIFICA**: Que el Concejo Municipal de Arajuno conoció y aprobó la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL CANTON ARAJUNO**, en dos Sesiones Ordinarias: Primera Sesión el 09 de diciembre de 2021. Segunda Sesión y definitivo debate y aprobación el 16 de diciembre de 2021.

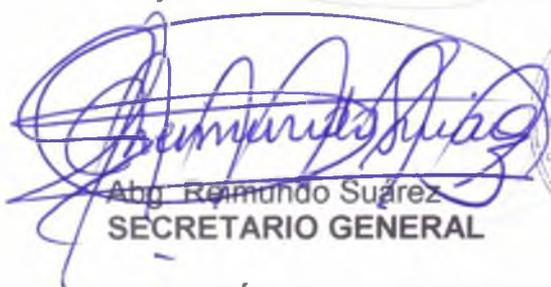
Arajuno, 17 de diciembre de 2021.


Abg. Remundo Suárez
SECRETARIO GENERAL



SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARAJUNO.- Cumpliendo lo dispuesto en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, remito al Señor Alcalde en dos ejemplares, original y copia la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL CANTON ARAJUNO**, para su respectiva sanción u observación.

Arajuno, 17 de diciembre de 2021.


Abg. Remundo Suárez
SECRETARIO GENERAL



ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DE ARAJUNO.- Cumplido todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACION DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACION, ADMINISTRACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL CANTON ARAJUNO**, y ordeno su publicación en la gaceta oficial e en el dominio web de la



GADMIPA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL,
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DEL CANTÓN ARAJUNO
PROVINCIA DE PASTAZA

institución, conforme lo establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización territorial, Autonomía y Descentralización. NOTIFÍQUESE Y CUMPLASE.

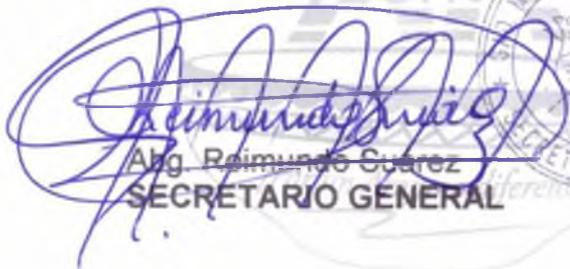
Arajuno, 17 de diciembre de 2021



Ing. Ing. Cesar Grefa Aviléz
ALCALDE DEL GOBIERNO MUNICIPAL DE ARAJUNO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARAJUNO. - Proveyó y firmó, la Ordenanza que antecede, el Señor Ing. Cesar Grefa Aviléz, Alcalde del GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DE ARAJUNO, Arajuno, 20 de diciembre de 2021.- LO CERTIFICO.

Arajuno, 17 de diciembre de 2021.


Abg. Reimundo Cuarez
SECRETARIO GENERAL



GAD. MUNICIPAL.
INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL
Administración 2019 - 2023

