



GACETA OFICIAL

ORGANO DE DIFUSION DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO **MUNICIPAL DE CHORDELEG**

Administración del Tnlgo. Deifilio Arévalo Vásquez.

Alcalde del cantón Chordeleg

SECRETARIA MUNICIPAL

Año VII

Chordeleg, 31 de diciembre de 2025.

No. 061

JUAN CARLOS RUIZ
SECRETARIO DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DE CHORDELEG

Teléfonos: 072-223-095/072-223-214 ----- Suscripción anual: \$ 150
Distribución: calle 23 de enero 4-21 y Juan Bautista Cobos.

Ejemplares: 08 páginas 62 Valor US\$ 1,00

SUMARIO:

FUNCIÓN LEGISLATIVA

ORDENANZA No. 073-CM-GAMCH

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027, DEL CANTÓN CHORDELEG.

FUNCIÓN LEGISLATIVA CONTENIDO

ORDENANZA No. 073-CM-GAMCH

24 DE DICIEMBRE DE 2025
30 DE DICIEMBRE DE 2025

ADMINISTRACIÓN 2023 - 2027
TNLGO. DEIFILIO REINALDO AREVALO VASQUEZ

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027, DEL CANTÓN CHORDELEG.

EXPOSICION DE MOTIVOS

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027, DEL CANTÓN CHORDELEG.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

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

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

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador

(CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

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

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que registrarán para el **bienio 2026-2027**.

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CHORDELEG

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 Constitución de la República del Ecuador 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, 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, 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;***

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

Que, el Art. 10 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. 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. 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 *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. 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; 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. 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; 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 segundo inciso del Art.481.1 del COOTAD establece que *si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial.* 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, 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 bienes inmuebles en dichos Catastros, con el valor actualizado de la propiedad, de acuerdo a la ley;

Que, el Art. 495 *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. 561 *ibídem* 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; 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, 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 Ley 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 de la Ley ibídem 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, multifinlatario 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 el Art. 100, en concordancia con los Arts. 375 de la Constitución de la República del Ecuador y el 147 del COOTAD, establece que *el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;*

Que, la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS prevé que, *para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer*

*levantamiento de información catastral, para lo cual **contarán con un plazo de hasta dos años**, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda (...). Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de la LOOTUGS; 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:**

ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027, DEL CANTÓN CHORDELEG.

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 2026 – 2027.

El impuesto a la propiedad urbana y rural se establecerá a todos los predios ubicados dentro de la circunscripción territorial del cantón Chordeleg, 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 toda la circunscripción territorial del cantón Chordeleg.

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.

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:

LA CODIFICACIÓN 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 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 DIECINUEVE (19) dígitos numéricos en lo URBANO, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, tres (3) para identificación de MANZANA, tres (3) para identificación del PREDIO, y en el caso de PROPIEDAD HORIZONTAL tres (3) para identificación de la UNIDAD, tres (3) para la identificación del BLOQUE y tres (3) para identificación del PISO.

El código territorial local está compuesto por DIECIOCHO (18) dígitos numéricos en lo RURAL, de los cuales dos (2) son para identificación de ZONA, dos (2) para identificación de SECTOR, dos (2) para identificación del POLIGONO CATASTRAL, tres (3) para identificación del PREDIO, y en el caso de

PROPIEDAD HORIZONTAL tres (3) para identificación de la UNIDAD, tres (3) para la identificación del BLOQUE y tres (3) para identificación del PISO.

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:*

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:

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

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:

- 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 del cantón Chordeleg.

Art. 12.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto predial urbano los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, la o el propietario o la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Es sujeto pasivo la persona natural o jurídica que, según la ley, está obligada al cumplimiento de la prestación tributaria, sea como contribuyente o como responsable.

Se considerarán también sujetos pasivos, las herencias yacentes, las comunidades de bienes y las demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o

un patrimonio independiente de los de sus miembros, susceptible de imposición, siempre que así se establezca en la ley tributaria respectiva.

Art. 13.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos ante el Director Financiero 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 del mismo cuerpo normativo, indicando claramente su correo electrónico, número de celular y además deberá adjuntar los siguientes documentos:

- Copias de las escrituras del bien inmueble
- Levantamiento topográfico
- Derechos por solicitud

En caso de que el reclamo se refiera a que el contribuyente no es propietario del bien inmueble del cual se le pretende cobrar el impuesto únicamente deberá presentar la solicitud con el respectivo derecho por solicitud.

En caso de que el contribuyente presente reclamo de inconformidad con el avalúo de su predio, a más de los requisitos anteriores se deberá cancelar la tasa por re avalúo conforme lo determina la ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DE LA TASA POR SERVICIOS TÉCNICOS, ADMINISTRATIVOS Y DE CARÁCTER SOCIAL QUE EL GAD MUNICIPAL PRESTARÁ DENTRO DE LA JURISDICCIÓN DEL CANTÓN CHORDELEG.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 14.- DEDUCCIONES, EXONERACIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las siguientes deducciones, exoneraciones, rebajas y exenciones:

- Las deducciones previstas en los Artículos 503 y 521 del COOTAD, previa solicitud escrita efectuada por el contribuyente ante la Dirección Financiera hasta el 30 de noviembre de cada año.
- Las exenciones establecidas en los Artículos 509, 510 y 520 del COOTAD;
- Las exoneraciones establecidas en el Art. 14 de la LEY ORGÁNICA DE LAS PERSONAS ADULTAS MAYORES, para lo cual el GAD Municipal de Chordeleg podrá realizar las consultas respectivas en otros cantones del país y solicitar documentación adicional que



permita cuantificar el patrimonio total del adulto mayor; y por lo tanto se cumpla lo establecido en el artículo antes mencionado. Para acceder a estos beneficios, se deberá presentar al momento del pago la cédula de ciudadanía que se encuentre vigente.

- La exención prevista en el Art. 75 de la LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES para lo cual el GAD Municipal de Chordeleg podrá realizar las consultas respectivas en otros cantones del país y solicitar documentación adicional que permita verificar que se cumpla lo establecido en el artículo antes mencionado. Para acceder a estos beneficios, se deberá presentar al momento del pago la cédula de ciudadanía que se encuentre vigente y que acredite la calificación y el registro correspondiente.
- Las rebajas, deducciones, exenciones y exoneraciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales, se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.
- Las exoneraciones establecidas en la ordenanza para la protección y restauración de fuentes de agua, ecosistemas frágiles, biodiversidad y servicios ambientales a través de la creación y gestión del área de conservación municipal y uso sostenible Chordeleg, previa solicitud escrita efectuada por el contribuyente conforme el procedimiento establecido en la misma ordenanza.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual 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.

Art. 15.- ADICIONAL EN FAVOR DEL BENEMÉRITO CUERPO DE BOMBEROS DEL CANTÓN.

- Para la determinación del impuesto adicional que financia el **servicio contra incendios en beneficio del Benemérito 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 (Registro Oficial 353, 23-X-2018), 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 el impuesto 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 previstos en este artículo causa la nulidad del título de crédito. La declaratoria de nulidad acarrea la baja 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, exoneraciones 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**.

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 de los siguientes requisitos:

- Levantamiento topográfico con curvas de nivel cada metro y con edificaciones que tenga el predio (conforme el formato establecido por la Dirección de Planificación).
- Copia de las escrituras debidamente inscritas en el Registro de la Propiedad.
- Derecho de solicitud (comprar en ventanilla de tesorería municipal)
- Derecho de certificado (comprar en ventanilla de tesorería municipal).

En caso de que se requiera la actualización predial presentar



- Ficha de actualización catastral debidamente llenada.
- Derecho de actualización (comprar en ventanilla de tesorería municipal)

En caso de certificación para compraventa

- Formulario Certificado de avalúo del predio (comprar en ventanilla de tesorería municipal)
- Formulario Aviso de protocolización (comprar en ventanilla de tesorería municipal)
- Carta de pago del año en curso

En caso de que el predio forme parte de una lotización se deberá presentar copia de la lotización debidamente aprobada por el GAD Municipal de Chordeleg, protocolizada e inscrita en el Registro de la Propiedad

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 por mora desde el primero de enero del año siguiente al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central, 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 de Chordeleg, 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

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:

- a. El impuesto a los predios urbanos;
- b. Impuesto a los inmuebles no edificados.
- c. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata;
- d. 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.

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. **Los mapas se encuentran en los anexos**

Matrices de cobertura y déficit

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.

Definiendo el déficit y la cobertura en los sectores homogéneos que se han determinado para cada una de las áreas urbanas, permitiendo ver las áreas que pueden ser atendidas a futuro y permitiendo llevar un control del crecimiento y desarrollo urbano. A continuación, se muestra las matrices de déficit y cobertura para cada una de las cabeceras parroquiales del cantón Chordeleg.

Tabla 1.- Matriz de déficit y cobertura del área urbana de la parroquia Chordeleg

SECTOR HOMOGÉNEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BÁSICA				INFRA. COMP.		SERVS. MUNICIPALES		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua pot.	Elec. Alum.	Red Vial	red Tif.	Acera y bordillo	Aseo Calles	Rec. Basura		
SH1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	17.00
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
SH2	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	93.51	100.00	63.33	94.61	17.97
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	6.49	0.00	36.67	5.40	1.03
SH3	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	98.21	100.00	89.29	80.36	71.43	92.41	12.94
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	1.79	0.00	10.71	19.64	28.57	7.59	1.06
SH4	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	95.00	100.00	45.00	55.00	33.33	78.54	3.93
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	5.00	0.00	55.00	45.00	66.67	21.46	1.07

SH5	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	94.00	100.00	28.81	38.98	50.00	76.47	10.71
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	6.00	0.00	71.19	61.02	50.00	23.53	3.29
SH6	COBERTURA	94.92	94.92	93.22	93.22	98.31	8.47	20.34	100.00	75.43	9.81
	DEFICIT	5.08	5.08	6.78	6.78	1.69	91.53	79.66	0.00	24.58	3.19
SH7	COBERTURA	94.29	82.86	77.14	71.43	77.14	11.43	5.71	100.00	65.00	3.90
	DEFICIT	5.71	17.14	22.86	28.57	22.86	88.57	94.29	0.00	35.00	2.10
SH8	COBERTURA	82.46	78.95	71.93	51.43	71.93	17.14	14.28	100.00	61.02	6.10
	DEFICIT	17.54	21.05	28.07	48.57	28.07	82.86	85.72	0.00	38.99	3.90
SH9	COBERTURA	82.22	62.22	73.33	62.22	60.00	11.11	0.00	100.00	56.39	3.95
	DEFICIT	17.78	37.78	26.67	37.78	40.00	88.89	100.00	0.00	43.61	3.05
SH10	COBERTURA	76.66	56.66	56.66	36.67	60.00	16.67	0.00	0.00	37.92	2.65
	DEFICIT	23.34	43.34	43.34	63.33	40.00	83.33	100.00	100.00	62.09	4.35
SH11	COBERTURA	48.57	45.71	48.57	37.14	48.57	6.67	0.00	0.00	29.40	2.35
	DEFICIT	51.43	54.29	51.43	62.86	51.43	93.33	100.00	100.00	70.60	5.65
SH12	COBERTURA	33.33	33.33	33.33	33.33	33.33	0.00	0.00	0.00	20.83	0.21
	DEFICIT	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	100.00	100.00	100.00	79.17	0.79
SH13	COBERTURA	40.00	20.00	20.00	30.00	20.00	0.00	0.00	0.00	16.25	0.98
	DEFICIT	60.00	80.00	80.00	70.00	80.00	100.00	100.00	100.00	83.75	5.03
CIUDAD	COBERTURA	80.96	74.97	74.94	69.43	74.56	32.93	31.90	55.24	61.87	92.49
	DEFICIT	19.04	25.03	25.06	30.57	25.44	67.07	68.10	44.76	38.13	34.51
TOTAL		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	127.00

Tabla 2.- Matriz de déficit y cobertura del área urbana de la parroquia La Unión

SECTOR HOMOGENEO		INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRA. COMP.		SERVS. MUNICIPALES		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua pot.	Elec. Alum.	Red Vial	red Tlf.	Acera y bordillo	Aseo Calles	Rec. Basura		
SH1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	15.00	0.00	100.00	76.88	0.77
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	85.00	100.00	0.00	23.13	0.23
SH2	COBERTURA	45.45	72.72	72.72	45.45	63.63	9.72	0.00	81.81	48.94	1.47
	DEFICIT	54.55	27.28	27.28	54.55	36.37	90.28	100.00	18.19	51.06	1.53
CIUDAD	COBERTURA	48.48	57.57	57.57	48.48	54.54	8.24	0.00	60.60	41.94	2.24
	DEFICIT	18.18	9.09	9.09	18.18	12.12	58.43	66.67	6.06	24.73	1.76
TOTAL		66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	66.67	4.00

Tabla 3.- Matriz de déficit y cobertura del área urbana de la parroquia San Martín de Puzhio

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRA. COMP.		SERVS. MUNICIPALES		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua pot.	Elec. Alum.	Red Vial	red Tlf.	Acera y bordillo	Aseo Calles	Rec. Basura		
SH1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	62.86	0.00	100.00	82.86	6.63
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	37.14	100.00	0.00	17.14	1.37
SH2	COBERTURA	75.00	100.00	75.00	75.00	100.00	62.50	0.00	100.00	73.44	1.47
	DEFICIT	25.00	0.00	25.00	25.00	0.00	37.50	100.00	0.00	26.56	0.53
SH3	COBERTURA	79.59	85.71	73.47	79.59	79.59	2.04	0.00	79.59	59.95	6.59



	DEFICIT	20.41	14.29	26.53	20.41	20.41	97.96	100.00	20.41	40.05	4.41
SH4	COBERTURA	43.75	43.75	43.75	43.75	43.75	0.00	0.00	81.25	37.50	1.13
	DEFICIT	56.25	56.25	56.25	56.25	56.25	100.00	100.00	18.75	62.50	1.88
CIUDAD	COBERTURA	74.59	82.37	73.06	74.59	80.84	31.85	0.00	90.21	63.44	15.82
	DEFICIT	25.42	17.64	26.95	25.42	19.17	68.15	100.00	9.79	36.56	8.18
TOTAL		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	24.00

Tabla 4.- Matriz de déficit y cobertura del área urbana de la parroquia Deleqsol

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRA. COMP.		SERVS. MUNICIPALES		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua pot.	Elec. Alum.	Red Vial	red Tlf.	Acera y bordillo	Aseo Calles	Rec. Basura		
SH1	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	83.33	100.00	66.66	0.00	100.00	81.25	2.44
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	16.67	0.00	33.34	100.00	0.00	18.75	0.56
SH2	COBERTURA	91.30	95.65	95.65	95.65	95.65	34.78	0.00	100.00	76.09	3.80
	DEFICIT	8.70	4.35	4.35	4.35	4.35	65.22	100.00	0.00	23.92	1.20
SH3	COBERTURA	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	0.00	0.00	100.00	75.00	1.50
	DEFICIT	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	100.00	100.00	0.00	25.00	0.50
SH4	COBERTURA	66.67	77.77	88.88	66.67	66.67	11.11	0.00	77.77	56.94	1.14
	DEFICIT	33.33	22.23	11.12	33.33	33.33	88.89	100.00	22.23	43.06	0.86
CIUDAD	COBERTURA	89.49	93.36	96.13	86.41	90.58	28.14	0.00	94.44	72.32	8.88
	DEFICIT	10.51	6.65	3.87	13.59	9.42	71.86	100.00	5.56	27.68	3.12
TOTAL		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	12.00

Tabla 5.- Matriz de déficit y cobertura del área urbana de la parroquia Principal

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	INFRAESTRUCTURA BASICA				INFRA. COMP.		SERVS. MUNICIPALES		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua pot.	Elec. Alum.	Red Vial	red Tlf.	Acera y bordillo	Aseo Calles	Rec. Basura		
SH1	COBERTURA	100.00	100.00	96.55	96.55	100.00	41.38	0.00	100.00	79.31	5.55
	DEFICIT	0.00	0.00	3.45	3.45	0.00	58.62	100.00	0.00	20.69	1.45
SH2	COBERTURA	97.14	97.14	91.43	91.43	94.29	8.57	0.00	100.00	72.50	5.80
	DEFICIT	2.86	2.86	8.57	8.57	5.71	91.43	100.00	0.00	27.50	2.20
SH3	COBERTURA	60.00	60.00	60.00	48.00	56.00	16.00	0.00	64.00	45.50	3.19
	DEFICIT	40.00	40.00	40.00	52.00	44.00	84.00	100.00	36.00	54.50	3.82
SH4	COBERTURA	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	0.00	0.00	50.00	37.50	1.13
	DEFICIT	50.00	50.00	50.00	50.00	50.00	100.00	100.00	50.00	62.50	1.88
CIUDAD	COBERTURA	76.79	76.79	74.50	71.50	75.07	16.49	0.00	78.50	58.70	15.66
	DEFICIT	23.22	23.22	25.51	28.51	24.93	83.51	100.00	21.50	41.30	9.34
TOTAL		100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	100.00	25.00

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:

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AÑO 2025
AREA URBANA DE CHORDELEG

Tabla 6.- Valoración por metro cuadrado para la parroquia Chordeleg

Sector Homogéneo	Valor máximo (m2)
SH 1	900
SH 2	850
SH 3	800
SH 4	300
SH 5	250
SH 6	200
SH 7	175
SH 8	150
SH 9	125
SH 10	100
SH 11	80
SH12	60
SH13	50

AREA URBANA DE LA UNION

Tabla 7.- Valoración por metro cuadrado para la parroquia La Unión

Sector Homogéneo	Valor máximo (m2)
SH 1	50
SH 2	25

AREA URBANA DE SAN MARTIN DE PUZHIO

Tabla 8.-Valoración por metro cuadrado para la parroquia San Martín de Puzhio

Sector Homogéneo	Valor máximo (m2)
SH 1	50
SH 2	40
SH 3	35
SH 4	30

AREA URBANA DE DELEGSOL

Tabla 9.- Valoración por metro cuadrado para la parroquia Delegsol

Sector Homogéneo	Valor máximo (m2)
SH 1	60
SH 2	40
SH 3	30
SH 4	25

ÁREA URBANA DE PRINCIPAL

Tabla 10.- Valoración por metro cuadrado para la parroquia Principal

Sector Homogéneo	Valor máximo (m2)
SH 1	60
SH 2	40

SH 3 30
SH 4 25

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

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

Estos factores se considerarán según las características geométricas, topográficas y acceso de cada predio individual según los rangos que se establecen a continuación.

Factor de tamaño (F_T)

Tabla 11.- Factor de tamaño

Desde	Hasta	Coefficiente
1.00	50.00	0.70
50.00	150.00	0.90
150.00	250.00	1.00
250.00	350.00	0.96
350.00	500.00	0.92
500.00	750.00	0.88
750.00	1000.00	0.84
1000.00	2500.00	0.80
2500.00	5000.00	0.75
5000.00	7500.00	0.70
7500.00	10000.00	0.60
10000.00	20000.00	0.50
20000.00	100000000000.00	0.40

Factor de Localización (F_L)

Tabla 12.-Factor de localización

Localización	Coefficiente
Esquinero	1.00
En cabecera	1.00
Intermedio	0.99
En L	0.96
En T	0.96
En cruz	0.96
Manzanero	1.00
Triángulo	1.00
En callejón	0.97

Interior	0.95
Bifrontal	1.00

Factor topográfico (F_{TOP})

Tabla 13.- Factor topográfico

Topografía	Coeficiente
A nivel	1.00
Bajo nivel	0.90
Sobre nivel	0.85
Escarpado hacia abajo	0.80
Escarpado hacia arriba	0.75
Accidentado	0.70

Factor relieve (F_R)

Tabla 14.- Factor de relieve

Relieve	Coeficiente
Plano	1
Ondulado	0.9
Quebrado	0.8
Accidentado	0.7
Muy accidentado	0.5

Factor de Forma (F_F)

Tabla 15.- Factor de forma

Forma	Coeficiente
Regular	1.000
Regular acortado	0.985
Regular alargado	0.975
Irregular 5 a 8 vértices	0.960
Totalmente irregular	0.940

Factores Viales (F_{ACC})

Tabla 16.- Factor de vía

Tipo vía	Coeficiente
No tiene	0.80
Autopista	1.00
Avenida	1.00
Calle	1.00
Callejón	0.96
Camino de herradura	0.85

Ecuación 1

$$F_F = F_{fe} \times F_{fw}$$

Escalinata	0.50
Pasaje	0.98
Peatonal	0.60
Sendero	0.85
Vehicular	1.00
Ciclovía	1.00
Carretera primer orden	1.00
Carretera segundo orden	1.00



Carretera tercer orden	1.00
Pista de aterrizaje	0.82

Tabla 17.- Factor de rodadura

Rodadura	Coefficiente
No tiene	1.00
Adoquín de cemento	1.00
Adoquín de piedra	1.00
Empedrado	1.00
Lastre	1.00
Pavimento rígido (hormigón)	1.00

Pavimento flexible (asfalto)	1.00
Tierra	1.00

Tabla 18.- Factor de aceras y bordillos

Ac. y Bord.	Coefficiente
No tiene	0.930
Aceras con bordillos	1.000
Solo aceras	0.970
Solo bordillos	0.945

Factor de servicios (F_s)

Tabla 19.- Factor E. eléctrica

E. eléctrica	Coefficiente
No tiene	0.88
Generador de luz	0.98
Red pública	1.00
Panel Solar	0.96

Carro repartidor	0.94
Pozo	0.98
Captación de río, vertiente, acequia	0.96
Red Pública	1.00
Recolección de agua lluvia	0.90

Tabla 20.- Factor de aguas residuales

Aguas Residuales	Coefficiente
No tiene	0.88
Red pública (Combinada)	1.00
Pozo Séptico	0.96
Pozo Ciego	0.93
Descarga a cuerpos de Agua	0.88

Tabla 22.- Factor de recolección de basura

Nombre	Coefficiente
No tiene	0.88
Carro Recolector	1.00
La arrojan en depósitos o tachos públicos	0.98
La arrojan en terreno baldío o quebrada	0.94
La queman	0.92
La entierran	0.90
La arrojan al río, acequia o canal	0.88

Tabla 21.- Facto de agua potable

Red A. Potable	Coefficiente
No tiene	0.88

Factor de comunicaciones (F_{COM})

Tipo	Coefficiente
Transporte	1
Comunicaciones	1
Internet	1

Factor frente/fondo (F_{REL})

Tabla 23.- Factor de relación frente / fondo

Desde	Hasta	Coefficiente
0.33	1.00	1.00

0.25	0.33	0.99
0.20	0.25	0.99
0.14	0.20	0.98
0.13	0.14	0.96
0.11	0.13	0.96
0.00	0.11	0.94
1.00	3.00	1.00
3.00	4.00	0.99
4.00	5.00	0.99
5.00	7.00	0.98
7.00	8.00	0.96
8.00	10.00	0.96
10.00	1.11E+15	0.94

Avalúo

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

$$\text{Ecuación 2} \quad VI = v_{sh} \times F_a \times S, \text{ donde}$$

- VI: Valor individual del terreno
Vsh: Valor por metro cuadrado del sector homogéneo o valor individual
Fa: Factor de afectación
S: Superficie de terreno

Para el cálculo del factor de afectación se tiene que__

$$\text{Ecuación 3} \quad F_a = F_T \times F_L \times F_{TOP} \times F_R \times F_F \times F_{ACC} \times F_S \times F_{COM} \times F_{REL}$$

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

Valoración de edificaciones

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

El proceso se da a través de la aplicación de la simulación de presupuesto de obra, que va a ser evaluada a costos actualizados con precios de la localidad, en los que constaran 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, entresijos, paredes, escaleras y cubierta;
- En acabados:** revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet;
- En instalaciones:** sanitarias, baños y eléctricas; y,
- Otras inversiones (sólo como información):** estos datos no inciden en el valor m2 de la edificación, y son: *sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire*

acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Factores de reposición

A continuación, se muestran los factores de reposición que se consideran para determinar el valor de la construcción.

COLUMNAS		
Código	Descripción	Valor
1	No tiene	0.00
2	Acero	50.00
3	Caña	20.00
4	Hierro	44.00
5	Hormigón Armado	71.50
6	Madera Común	25.30
7	Mixto (metal y hormigón)	50.00
8	Pilotaje de hormigón armado	100.00

VIGAS		
Código	Descripción	Valor
1	No tiene	0.00
2	Acero	38.00
3	Caña	4.00
4	Hierro	31.90
5	Hormigón Armado	33.00
6	Madera Común	8.00
7	Madera procesada fina	56.00
8	Madera	8.20

MAMPOSTERIA		
Código	Descripción	Valor
1	No tiene	0.00
2	Adobe	23.19
3	Bloque	18.25
4	Ladrillo	21.75
5	Piedra	33.11
6	Tapial	28.75

CUBIERTA		
Código	Descripción	Valor
1	No tiene	0.00
2	Acero	43.00
3	Caña	7.00
4	Hierro	39.02

5	Losa de hormigón Armado	38.00
6	Madera Común	12.00
7	Madera procesada fina	52.00
8	Madera	33.16
9	Madera tratada	40.44
10	Hormigón armado	24.56

PARED		
Código	Descripción	Valor
1	No tiene	0.00
2	Bahareque	21.16
3	Bloque	18.25
4	Caña	0.00
5	Ladrillo	21.75
6	Ferrocemento	20.00
7	Gypsum	18.00
8	Prefabricado de H. Simple	16.00
9	Madera común	12.00
10	Madera procesada fina	36.00
11	Malla	4.00
12	Zinc	7.00
13	Lona	5.00
14	Piedra	33.11
15	Adobe	23.19
16	Madera	16.10
17	Tapial	28.75

PUERTAS		
Código	Descripción	Valor
1	No tiene	0.00
2	Aluminio – Vidrio	35.00
3	Hierro	27.44
4	Madera panelada	24.00
5	Madera tamboreada	29.00
6	Metálica enrollable	24.17
7	Plástico preformado	56.00
8	Tol	16.00



9	Vidrio templado	36.00
10	Caña	7.00
11	Malla	4.00
12	Madera rústica	6.08
13	Madera acabado fino	14.92
14	Aluminio	29.64

REVESTIMIENTO DE PARED		
Código	Descripción	Valor
1	No tiene	0.00
2	Calceinas	16.00
3	Caucho	19.00
4	Esmalte	19.00
5	Graniplast	21.00
6	Alucobond	20.00
7	Cerámica	30.06
8	Fachaleta	34.00
9	Laca	24.00
10	Barro	32.65
11	Empastado	48.31
12	Grafiado	26.85
13	Champeado	19.87
14	Arena cemento	23.36

CONTRAPISO		
Código	Descripción	Valor
1	No tiene	0.00
2	Hormigón simple	66.00
3	Ladrillo visto	21.75
4	Tierra	11.00
5	Caña	7.70

ENERGÍA ELÉCTRICA		
Código	Descripción	Valor
1	No tiene	20.14
2	Empotrada	50.77
3	Mixta	28.45
4	No tiene	0.00

SANITARIAS		
Código	Descripción	Valor
1	Vista	20.14
2	Empotrada	50.77
3	Mixta	28.45
4	No tiene	0.00

ENTREPISO		
Código	Descripción	Valor
1	No tiene	0.00
2	Acero hormigón	43.80
3	Hierro hormigón	43.80
4	Losa hormigón armado	33.90
5	Madera hormigón	28.00
6	Madera común	18.00
7	Madera procesada fina	38.00
8	Madera	21.99
9	Hormigón armado	33.89
10	Hierro	38.93

VENTANAS		
Código	Descripción	Valor
1	No tiene	0.00
2	Aluminio	16.00
3	Caña	19.00
4	Hierro	19.00
5	Madera común	21.00
6	Madera procesada fina	20.00
7	Plástico preformado	30.06
8	Enrollable	34.00

TUMBADO		
Código	Descripción	Valor
1	No tiene	0.00
2	Caña enlucida	8.00
3	Fibra mineral	12.00
4	Gypsum	14.00
5	Madera procesada fina	28.00
6	Madera triplex	7.00
7	Malla enlucida	11.00
8	Madera rústica	16.26
9	Fibro cemento	20.63
10	Aglomerado cartón	12.93
11	Estuco	22.02
12	Estuco decorativo	28.63
13	Arena cemento	8.81
14	Madera tratada	39.84
15	Cielo raso	16.26

PISOS		
Código	Descripción	Valor
1	No tiene	0.00
2	Adoquín	25.00
3	Alfombra	25.31
4	Cerámica	23.09

5	Césped sintético	15.00
6	Duela procesada	19.39
7	Encementado	12.43
8	Flotante	29.40
9	Gres	20.00
10	Láminas de tol corrugado	18.00
11	Madera común	8.00
12	Mármol	54.39
13	Marmolina	40.00
14	Parquet	29.13
15	Pintura de alto tráfico	35.00
16	Porcelanato	35.21
17	Tablón	47.76
18	Vinil	15.37
19	Baldosa	22.86
20	Tabla	31.84
REVESTIMIENTO DE CUBIERTA		
Código	Descripción	Valor
1	No tiene	0.00

2	Arena cemento	25.00
3	Fibro cemento	25.31
4	Cady paja	23.09
5	Cerámica	15.00
6	Chova	19.39
7	Ferrocemento	12.43
8	Madera ladrillo	29.40
9	Policarbonato	20.00
Código	Descripción	Valor
10	Teja ordinaria	18.00
11	Teja vidriada	8.00
12	Tejuelo	54.39
13	Zinc	40.00
14	Traslúcido	29.13
15	Stellpanel	35.00
16	Polietileno	35.21
17	Paja	47.76
18	Hormigón armado	15.37
19	Asbesto cemento	22.86

ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Código	Nombre	Descripción	Valor
1	No tiene	Óptima	0.00
2	No requiere reparación	Muy buena	8.00
3	Reparaciones de poca importancia	Buena	12.00
4	Reparaciones de poca importancia	Intermedia	14.00
5	Reparaciones medianas	Regular	28.00
6	Reparaciones medianas	Deficiente	7.00
7	Importantes reparaciones	Mala	11.00
8	Importantes reparaciones	Muy mala	16.26
9	Para demolición	Obsoleta/Sin valor	20.63

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

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

1. Precio unitario, multiplicado por el volumen de obra, que da como resultado el costo por rubro;
2. Sumatoria de los costos de los rubros;
3. Se determina el valor total de la construcción. La incidencia porcentual de cada rubro en el valor total de la edificación, se efectúa mediante la división del costo del rubro para la

sumatoria de costos de rubros o costo total de la edificación multiplicado por cien (100); y,

4. Se configura la tabla de factores de reposición de los rubros de cada sistema constructivo en relación del formulario de declaración ficha predial, información que será identificada y relacionada con el valor de la tabla de reposición, que sumados los factores de reposición de cada bloque de edificación su resultado será la *relación de valor metro cuadrado*, multiplicado por la constante de reposición de un piso o más de un piso, y se obtendrá el valor por metro cuadrado actualizado. El resultado final se relaciona de acuerdo a la superficie de cada bloque.

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

Se afectará, además, con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de éste, en las condiciones de *estable*, *a reparar* y *obsoleto*. A continuación, se muestra el cuadro de reposición:

Tabla 24.- Factores de reposición considerando los años de antigüedad

Años	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial	Estable	A Reparar	Obsoleto
0-2	1	1	1	1	1	1	1	1	0,84	0
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94	1	0,84	0
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88	1	0,81	0
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86	1	0,78	0
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83	1	0,75	0
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78	1	0,72	0
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74	1	0,7	0
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69	1	0,67	0
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65	1	0,65	0
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61	1	0,63	0
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58	1	0,61	0
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54	1	0,59	0
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52	1	0,57	0
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49	1	0,55	0
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44	1	0,53	0
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39	1	0,51	0
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37	1	0,5	0
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35	1	0,48	0
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34	1	0,47	0
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33	1	0,45	0
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32	1	0,44	0
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31	1	0,43	0
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3	1	0,42	0
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29	1	0,4	0



49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28	1	0,39	0
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27	1	0,38	0
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26	1	0,37	0
55-56	0,45	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25	1	0,36	0
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24	1	0,35	0
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23	1	0,34	0
61-62	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22	1	0,34	0
63-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22	1	0,34	0
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21	1	0,33	0
69-70	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2	1	0,32	0
71-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2	1	0,32	0
73-74	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2	1	0,31	0
75-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2	1	0,31	0
77-78	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2	1	0,31	0
79-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2	1	0,31	0
81-82	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2	1	0,3	0
83-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2	1	0,3	0
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2	1	0,3	0
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2	1	0,29	0

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

Ecuación 4 $V_{m2} = \sum F_p \times C_c \times F_d \times F_e$, donde

- Vm2: Valor por metro cuadrado
 Fp: Sumatoria de factores de participación por rubro
 Cc: Constante de correlación del valor
 Fd: Factor de depreciación
 Fe: Factor de estado de conservación

Ecuación 5 $V_{ed} = V_{m2} \times A_b$, donde

- Ved: Valor de edificación
 Ab: Superficie de cada fa bloque

El cuadro para obtener el factor de estado de conservación es:

Tabla 25.- Cuadro por corrección de factor de estado de conservación

AÑOS CUMPLIDOS		Factor
Desde	Hasta	
0	2	1
3	5	0,98
6	9	0,95
10	14	0,86
15	19	0,77
20	24	0,6
25	29	0,39
30	34	0,37

35	39	0,35
40	49	0,33
50	50000	0,31

Cabe indicar que la valoración de las edificaciones se considera tanto en el área urbana como en el área rural.

Art. 27.- 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:

- 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**.

Para efectos de este impuesto se remitirá hasta el 15 de diciembre de cada año un informe realizado por parte de la Dirección de Planificación que contenga información correspondiente a los predios que se ubican en las zonas de promoción inmediata y que ameritan la aplicación de dichos impuestos, de no existir estas zonas en el cantón igualmente se hará constar esa información

Art. 28.- 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.

En concordancia con el Art. 507 del COOTAD, no serán objeto del presente impuesto los predios urbanos que se encuentran dentro de áreas de reserva de suelo para la planificación de equipamientos o vías planificadas conforme a la ordenanza que regula pdot y pugs, predios que se encuentran en áreas de reserva por derecho de vía estatal según la Ley Orgánica del Sistema Nacional de Infraestructura Vial del Transporte Terrestre y predios que por las características naturales no sean factibles edificar. Para dicho efecto la Dirección de Planificación remitirá un informe hasta el 30 de noviembre de cada año, con el listado de los predios que no serán afectados por dichos recargos, por encontrarse inmersos en las condiciones antes señaladas

Art. 29.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE Y DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.

- Para realizar la determinación del impuesto predial urbano, se considerará como base imponible la suma de los avalúos prediales urbanos que posea el contribuyente. Una vez determinada la base imponible se aplicará la Banda impositiva en función de la siguiente tabla:

DESDE	HASTA	FRACCIÓN BÁSICA	TARIFA AL EXCEDENTE POR MIL
0.00	70,000.00	0.00	0.90
70,000.01	140,000.00	63.00	1.05
140,000.01	280,000.00	136.50	1.45
280,000.01	560,000.00	339.50	1.90
560000.01	en adelante	871.50	2.40

Art. 30.- 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. 31.- 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. 32.- 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**, a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

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.

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

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

Art. 35.- 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. 36.- 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. 37.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios Rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- Elementos de valor del suelo;
- Valor de las edificaciones; y,
- Valor de reposición.

Con este propósito, el Concejo Cantonal aprobará lo siguiente:

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

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que, cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector uno (1), el de mayor cobertura; mientras que el último sector de la unidad territorial, sería el de menor cobertura.

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

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

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

Esta información es obtenida de los planos temáticos desarrollados por el Instituto de Estudios de Régimen Seccional del Ecuador (IERSE), además, se cuenta con la información proporcionada por el Instituto Geográfico Militar (IGM) quienes han recopilado información y ha realizado muestreos del suelo para el proyecto (Determinación de la capacidad de acogida del territorio con fines de desarrollo urbano mediante la generación de geoinformación temática a escala 1:5000) y del Plan de Ordenamiento Territorial (PDOT actualizado en el año 2025) del cantón Chordeleg.

El plano sectorizado de cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionado con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales, debiendo indicar que también se han considerado las áreas de reserva que se encuentran delimitadas mediante las Áreas de Conservación Municipal y Uso Sostenible (ACMUS).

Tabla 26.- Número de sectores homogéneos considerados para el área rural del cantón Chordeleg

No.	Sector Homogéneo
I	SH1
II	SH2
III	SH3
IV	SH4
V	SH5
VI	SH6
VII	SH7

Los mapas se encuentran en los anexos

Sobre los sectores homogéneos estructurados, según el estudio de mercado que se ha realizado servirán para la elaboración del plano del valor de la tierra, sobre el cual se determina el valor base por hectárea por sector homogéneo, lo que se expresa en el siguiente cuadro:

Tabla 27.- Valoración por hectárea para el sector rural de la parroquia Chordeleg

SECTOR HOMOGÉNEO	VALOR POR Ha
SH 1	200000
SH 2	170000
SH 3	150000
SH 4	100000
SH 5	75000
SH 6	40000
SH 7	17500

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

- **Factores de aumento o reducción del valor del terreno;**
- **Aspectos geométricos:** localización, forma, superficie;
- **Aspectos topográficos:** plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte;



- **Accesibilidad al Riego:** permanente, parcial, ocasional;
- **Accesos y vías de comunicación:** de primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, calidad del suelo. De acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden, desde la primera, de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava, que sería la de malas condiciones agrológicas; y,
- **Servicios básicos:** electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte.

Estos factores se considerarán según las características geométricas, topográficas y acceso de cada predio individual según los rangos que se establecen a continuación.

Topográficos (F_{TOP})

Tabla 28.- Coeficientes topográficos para el lote de terreno

Topografía	
Relieve	Coeficientes
Plano	1.00
Ondulado	0.97
Accidentado	0.90
Inclinado hasta 30%	0.93
Inclinado 30% hasta 70%	0.80

Factor de tamaño (F_T)

Tabla 29.- Coeficientes por superficie de terreno

Mín (m2)	Máx (m2)	Coeficientes
0	500	1.96
500	1000	1.73
1000	2000	1.48
2000	2500	1.20
2500	5000	1.10
5000	10000	1.00
10000	50000	0.86
50000	100000	0.79
100000	200000	0.70
200000		0.64

Factor de uso (F_U)

Ecuación 6
$$F_U = \frac{F_1 + F_2 + F_3 + \dots + F_N}{N}$$



Tabla 30.- Coeficientes por factor de uso

Tipo de suelo	Coeficiente
Sin Cultivos	1.25
Cultivos Ciclo Corto - Barbecho	1.00
Cultivos Permanentes	0.95
Pastos Artificiales	1.00
Pastos Naturales	1.05
Bosque Natural	0.80
Plantación Forestal	0.85
Chaparro y Otros	0.85
Paramo, Pajonal	0.80
Invernaderos (Cultivos)	1.10
Lagunas Represas Y Riego	1.00
Construcción e Instalación	1.00
Minería	1.20
Otros (Especifique)	1.00

Factor de servicios (F_s)

Ecuación 7

$$F_s = \frac{F_1 + F_2 + F_3 + \dots + F_N}{N}$$

Tabla 31.- Factor de energía eléctrica

Energía eléctrica	
Estado	Coeficientes
No Tiene	0.92
Planta Propia	0.96
Red Publica	1.00

No tiene	0.92
A cielo Abierto	0.96
Rio o Quebrada	1.10
Pozo Séptico	0.94
Red Publica	0.94

Tabla 32.- Factor de agua potable

Agua potable	
Estado	Coeficientes
No tiene	0.92
Pozo Vertiente	0.95
Rio o Canal	0.97
Red Pub. Entubada	0.99
Red Pub. Tratada	1.00

Tabla 34.- Factor de red telefónica

Red telefónica	
Estado	Coeficientes
No Tiene	0.96
Tiene Red Telefónica	1.00
Tiene Red Inalámbrica	1.00

Tabla 33.- Factor de alcantarillado

Alcantarillado	
Estado	Coeficientes

Tabla 35.- Factor de transporte público

Transporte público	
Estado	Coeficientes
No Tiene	0.94
Tiene Ocasional	0.97



Tiene Permanente	1.00
------------------	------

Tabla 36.- Factor de basura

Basura

Estado	Coeficientes
No Tiene	0.98
Tiene Ocasional	1.00
Tiene Permanente	1.05

Factor de accesibilidad de riego (F_{Ri})

Tabla 37.- Factor de accesibilidad de riego

Accesibilidad riego	
Estado	Coeficientes
No tiene	0.89
Tiene Propio	1.05
Tiene Comunal	1.00
Tiene de otro lado	0.95

Factores Físicos (F_F)

Ecuación 8

$$F_F = F_{fe} \times F_{fw}$$

Tabla 38.- Factor de erosión

Erosión	
Estado	Coeficientes
No Tiene	1.00
Baja	0.96
Moderada	0.91
Alta	0.85

Tabla 39.- Factor de riesgo

Riesgo	
Estado	Coeficientes
No Tiene	1.00
Falla Geológica Leve	0.85
Falla Geológica Moderada	0.50
Falla Geológica Grave	0.20

Factores Viales (F_{ACC})

Ecuación 9

$$F_{ACC} = \frac{F_1 + F_2 + F_3}{3}$$

Tabla 40.- Factor de acceso a predio

Acceso	
Acceso	Coeficiente
No Tiene	0.93
Camino Peatonal/ Herradura	0.97

Carrozable	1.00
Carrozable con Peaje	1.05

Tabla 41.- Factor de jerarquía vial

Jerarquía

23 de Enero 4-21 y Juan Bautista Cobos

dhot.gadchordeleg@gmail.com

072223214 - 07223095 ext. 110

www.chordeleg.gob.ec



Gaceta Oficial No. 061 - Chordeleg 31 de diciembre de 2025
- 41

Jerarquía	Coeficiente
Primer Orden	1.00
Segundo Orden	0.96
Tercer Orden	0.93



Tabla 42.- Factor de capa de rodadura

Rodadura	
Capa	Coeficiente
Tierra	0.93
Lastre	0.96
Piedra	0.98
Asfalto	1.00
Adocreto/H. Armado	1.05

Factor de ocupación de suelo (F_{OC})

Para el calculo del factor de ocupación de suelo se tendrá en consideración el área del terreno y el uso de suelo.

Tabla 43.- Factores según tipo de suelo

Tipo de suelo	Coeficiente
AGRICOLA	1.00
GANADERO	1.00
FORESTAL	1.00
INDUSTRIAL	1.00
MINERO NO METALICO	1.00
MINERO METALICO	1.00
RECREACIONAL	1.00
HABITACIONAL	1.00
COMERCIAL	1.00
AGRICOLA MINIFUNDIO	1.00
AVICOLA	1.00
AGRICOLA GANADERO	1.00
AGRICOLA FORESTAL	1.00
GANADERO FORESTAL	1.00
AGRICOLA GANADERO FORESTAL	1.00
EDUCACIONAL	1.00
RELIGIOSO	1.00
SALUD	1.00
MILITAR	1.00
BIOACUATICO	1.00
AGRICOLA BIOACUATICO	1.00

Gaceta Oficial No. 061 - Chordeleg 31 de diciembre de 2025

- 43

GANADERO BIOACUATICO	1.00
FORESTAL BIOACUATICO	1.00
AGRICOLA BIOACUATICO GANADERO	1.00
AGRICOLA BIOACUATICO FORESTAL	1.00
GANADERO FORESTAL BIOACUATICO	1.00
AGRICOLA AVICOLA	1.00
AGRICOLA GANADERO AVICOLA	1.00
GANADERO INDUSTRIAL	1.00
AGRICOLA INDUSTRIAL	1.00
AGRICOLA GANADERO FORESTAL BIOACUTICO	1.00
RESERVA ECOLOGICA	0.20

Tabla 44.- Factores por superficie de terreno y uso de suelo

Tipo de suelo	Min	Max	Coeficiente
Agrícola – Ganadero – Agrícola Ganadero – Agrícola Forestal – Ganadero Forestal – Agrícola Ganadero Forestal – Bioacuático – Agrícola bioacuático – Ganadero bioacuático – Forestal bioacuático – Agrícola bioacuático ganadero - Agrícola bioacuático forestal – Ganadero forestal bioacuático – Agrícola avícola – Agrícola ganadero avícola – Agrícola ganadero forestal bioacuático	0	2500	1.46
	2500	5000	1.35
	5000	10000	1.25
	10000	50000	1.10
	50000	100000	1.00
	100000	200000	0.93
	200000	500000	0.86
	500000	1000000	0.80
	1000000	5000000	0.76
	5000000	10000000000	0.68
Industria. – Comercial – Avícola	0	1000	3.50
	1000	2000	2.81
	2000	3000	2.50
	3000	4000	2.29
	4000	5000	2.13
	5000	6000	2.00
	6000	7000	1.90
	7000	8000	1.81
	8000	9000	1.73

Gaceta Oficial No. 061 - Chordeleg 31 de diciembre de 2025

- 44

	9000	10000	1.66
	10000	49999998976	1.60
Minero no metálico	0	1000	8.00
	1000	2000	6.00
	2000	3000	5.07
	3000	4000	4.46
	4000	5000	4.01
	5000	6000	3.64
	6000	7000	3.34
	7000	8000	3.08
	8000	9000	2.85
	9000	10000	2.65
	10000	11000	2.47
	11000	12000	2.30
	12000	13000	2.15
	13000	14000	2.01
	14000	15000	1.88
	15000	16000	1.76
	16000	17000	1.64
	17000	18000	1.54
	18000	19000	1.44
	19000	20000	1.34
	20000	49999998976	1.25
Minero metálico	0	1000	12.00
	1000	2000	8.89
	2000	3000	7.45
	3000	4000	6.50
	4000	5000	5.79
	5000	6000	5.22
	6000	7000	4.75
	7000	8000	4.34
	8000	9000	3.99
	9000	10000	3.67
	10000	11000	3.39

Gaceta Oficial No. 061 - Chordeleg 31 de diciembre de 2025

- 45

	11000	12000	3.13
	12000	13000	2.90
	13000	14000	2.68
	14000	15000	2.48
	15000	16000	2.29
	16000	17000	2.11
	17000	18000	1.95
	18000	19000	1.79
	19000	20000	1.64
	20000	49999998976	1.50
Habitacional	0	2500	3.00
	2500	5000	2.18
	5000	7500	1.84
	7500	10000	1.63
	10000	12500	1.48
	12500	15000	1.35
	15000	499999997952	1.48
Agrícola minifundio	0	1000	5.00
	1000	2000	3.56
	2000	3000	2.89
	3000	4000	2.44
	4000	5000	2.11
	5000	6000	1.85
	6000	7000	1.63
	7000	8000	1.44
	8000	9000	1.28
	9000	10000	1.13
	10000	499999997952	1.00
Ganadero industrial – Agrícola industrial	0	1000	3.50
	1000	2000	2.81
	2000	3000	2.50
	3000	4000	2.29
	4000	5000	2.13
	5000	6000	2.00

	6000	7000	1.90
	7000	8000	1.81
	8000	9000	1.73
	9000	10000	1.66
	10000	50000	1.60

Avalúo

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

Ecuación 10 $VI = V_{SH} \times F_a \times S$, donde

VI: Valor individual del terreno

Vsh: Valor por metro cuadrado del sector homogéneo o valor individual

Fa: Factor de afectación

S: Superficie de terreno

Para obtener el factor de afectación se aplica la siguiente ecuación

Ecuación 11 $F_a = F_T \times F_{TOP} \times F_U \times F_F \times F_{ACC} \times F_{RI} \times F_{OC} \times F_S$

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

Valor de edificaciones

(Se considera: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Art. 38.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible es el valor de la propiedad rural, de acuerdo a lo establecido en la presente ordenanza.

Art. 39.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial rural, se aplicará a la base imponible la tarifa del 0.85‰.

Art. 40.- 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 hasta el 30 de noviembre de cada año que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as las/los copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 41.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos (2) dividendos:

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

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

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

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. 42.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial y en el dominio web del GAD Municipal de Chordeleg, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Art. 43.- DEROGATORIA. - Quedan derogadas todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano y rural, que se le opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICION GENERAL

PRIMERA. - Para la aplicación de la presente ordenanza y de forma concreta en su art 37 se considerará incorporado a la presente ordenanza en calidad de anexos los siguientes documentos:

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

SEGUNDA. - Conjuntamente con el cobro de los impuestos prediales se recaudarán también los valores dispuestos en cuerpos legales que provengan de autoridad competente y/o otras entidades.

TERCERA. - Previo a que el contribuyente se acerque a realizar el pago de los impuestos prediales deberá realizar la actualización de la información de sus datos personales en los formularios que la institución pondrá a disposición para el efecto, sin perjuicio de que el ciudadano pueda realizar una nueva actualización de información cuando así lo requiera.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, a los treinta días del mes de diciembre de dos mil veinte y cinco.

Gaceta Oficial No. 061 - Chordeleg 31 de diciembre de 2025
- 49

Tnlgo. Deifilio Arévalo Vásquez
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

Abg. Juan Carlos Ruiz
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada, por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, en Primer y Segundo Debate, en sesiones Extraordinarias de fechas; 24 de diciembre de 2025 y 30 de diciembre de 2025, respectivamente. - **CERTIFICO.** - Chordeleg, 30 de diciembre de 2025, a las 16h30.

Abg. Juan Carlos Ruiz
SECRETARIO DEL CONCEJO

SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG. - CERTIFICADO DE REMISIÓN: Para su sanción u observación, en cumplimiento a lo que dispone el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027, DEL CANTÓN CHORDELEG**, misma que fue discutida y aprobada en Primer y Segundo Debate, en sesiones; Extraordinarias de fechas; 24 de diciembre de 2025 y 30 de diciembre de 2025, respectivamente.

Abg. Juan Carlos Ruiz
SECRETARIO DEL CONCEJO

ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG. - SANCIÓN: En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS**

Gaceta Oficial No. 061 - Chordeleg 31 de diciembre de 2025
- 50

PREDIOS URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027, DEL CANTÓN CHORDELEG, 30 de diciembre de 2025, a las 16h30.

Tnlgo. Deifilio Arévalo Vásquez
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

ORGANO EJECUTIVO DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG. - PROMULGACION Y PUBLICACIÓN: En ejercicio de mis atribuciones que me confiere el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, promúlguese y publíquese la ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2026 - 2027, DEL CANTÓN CHORDELEG, en la Gaceta Oficial, en el sitio Web Institucional y remítase para su publicación en el Registro Oficial.- Chordeleg, 30 de diciembre de 2025, a las 16h30.

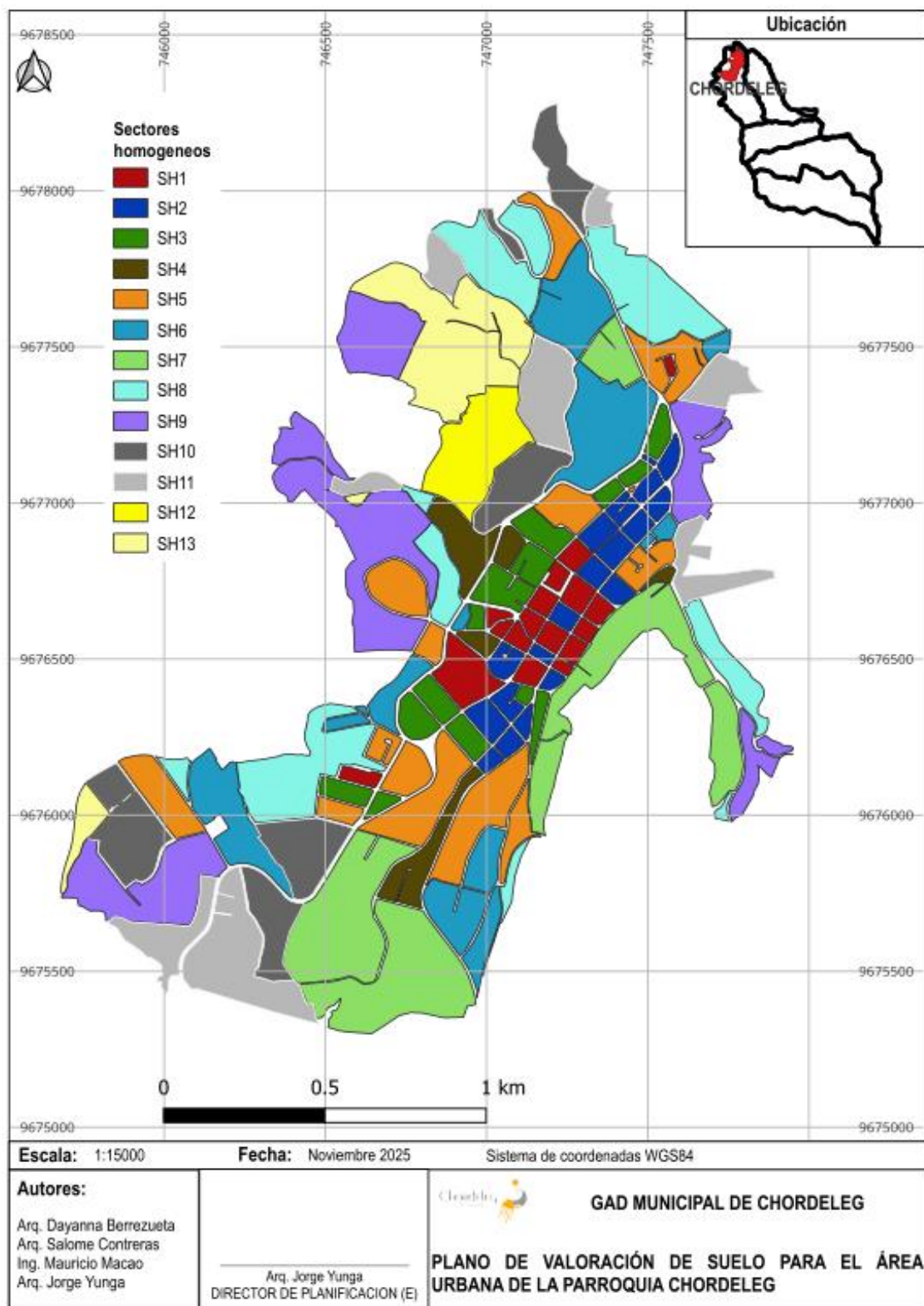
Tnlgo. Deifilio Arévalo Vásquez
ALCALDE DEL CANTÓN CHORDELEG

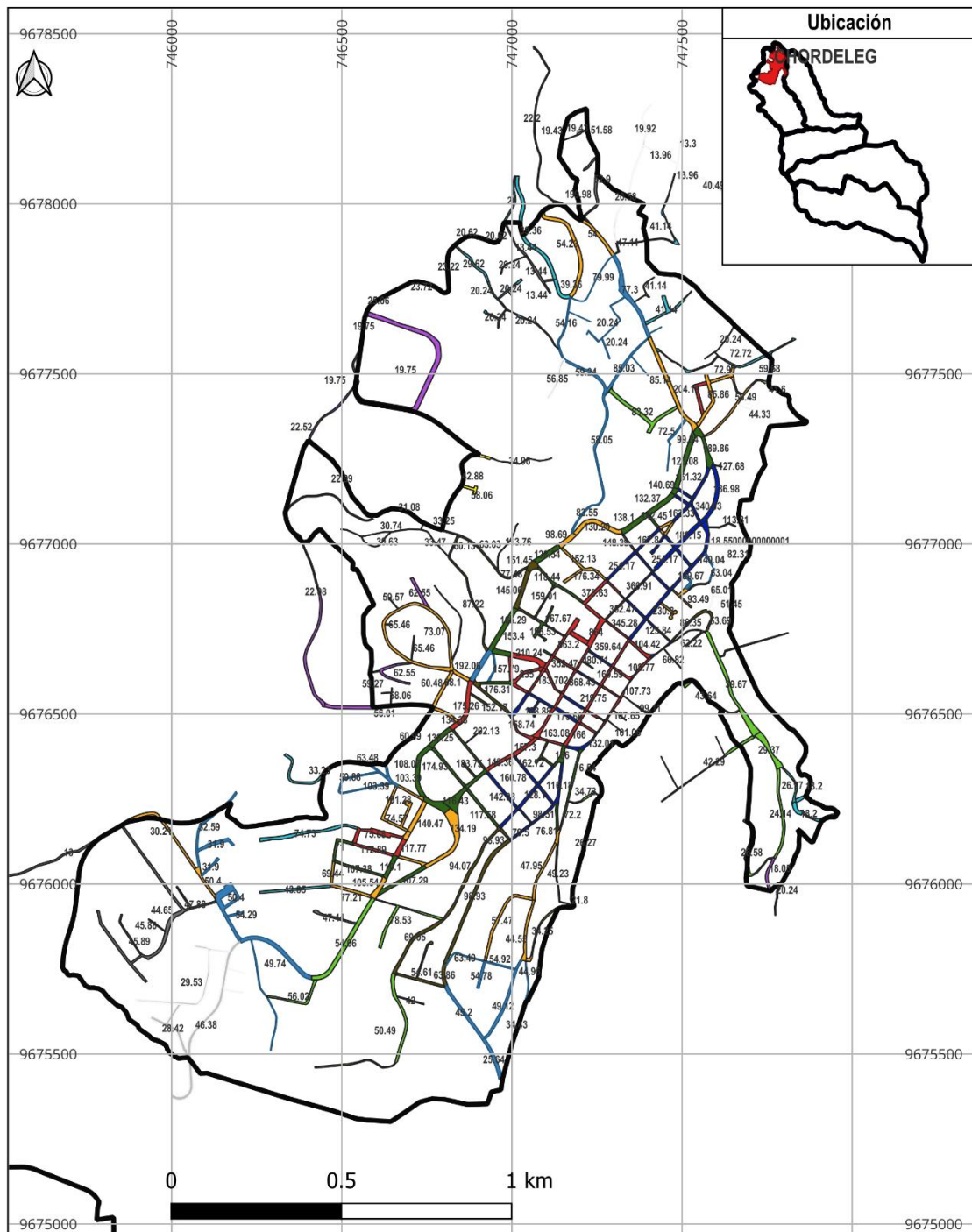
SECRETARIA GENERAL DEL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE CHORDELEG. - En la Oficina de la Alcaldía del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Chordeleg, siendo las dieciséis horas treinta minutos del día martes treinta de diciembre de dos mil veinte y cinco, proveyó y firmó el decreto que antecede el Tnlgo. Deifilio Arévalo Vásquez, Alcalde del cantón Chordeleg. - **CERTIFICO. -**

Abg. Juan Carlos Ruiz
SECRETARIO DEL CONCEJO

Gaceta Oficial No. 061 - Chordeleg 31 de diciembre de 2025
- 51

ANEXOS





Escala: 1:15000

Fecha: Noviembre 2025

Sistema de coordenadas WGS84

Autores:

Arq. Dayanna Berrezueta
Arq. Salome Contreras
Ing. Mauricio Macao
Arq. Jorge Yunga

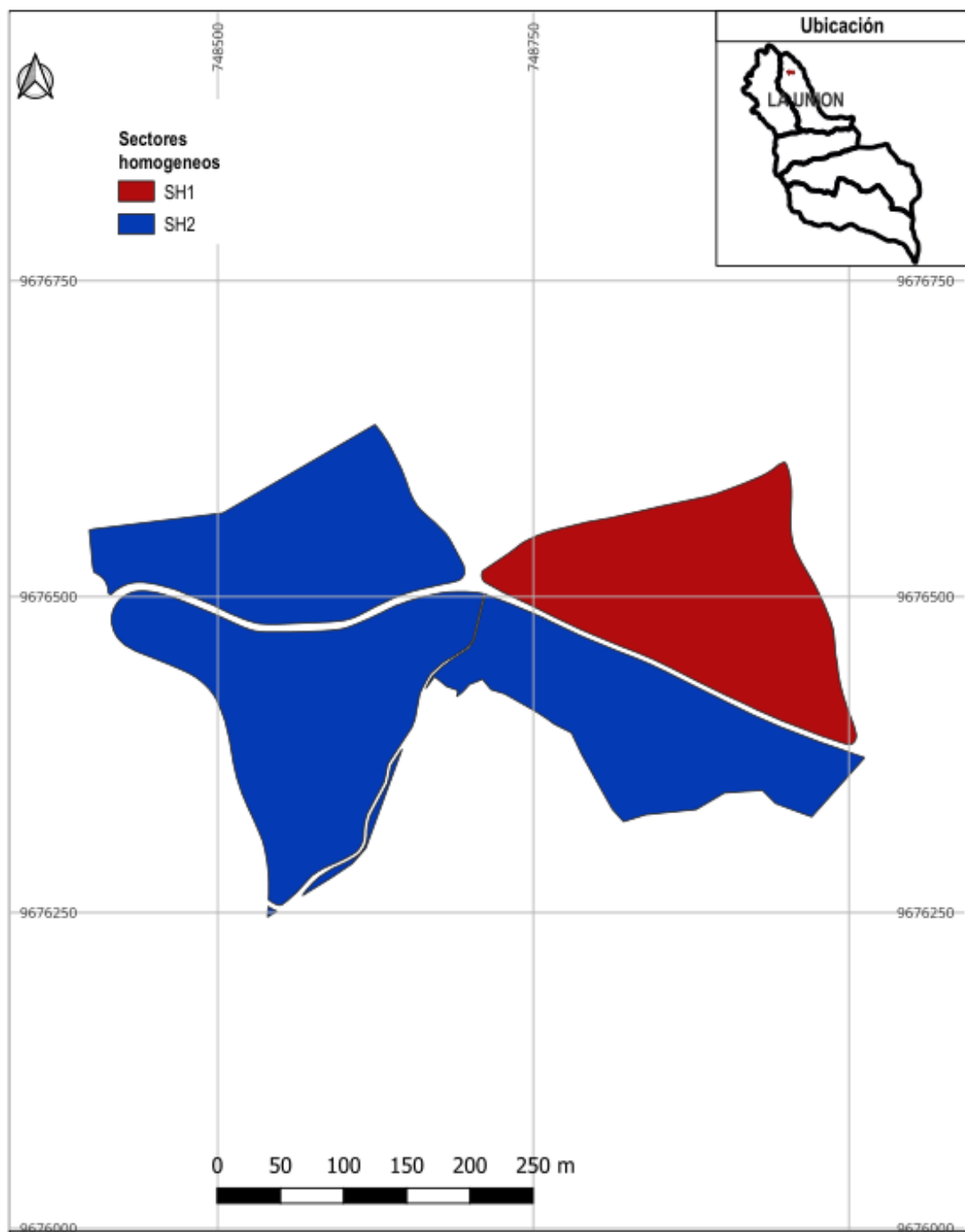
Arq. Jorge Yunga
DIRECTOR DE PLANIFICACION (E)



GAD MUNICIPAL DE CHORDELEG

**PLANO DE EJES DE VALORACIÓN DE SUELO PARA EL
ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA CHORDELEG**

Gaceta Oficial No. 061 - Chordeleg 31 de diciembre de 2025
 - 54



Escala: 1:4000

Fecha: Noviembre 2025

Sistema de coordenadas WGS84

Autores:

Arq. Dayanna Berrezueta
 Arq. Salome Contreras
 Ing. Mauricio Macao
 Arq. Jorge Yunga

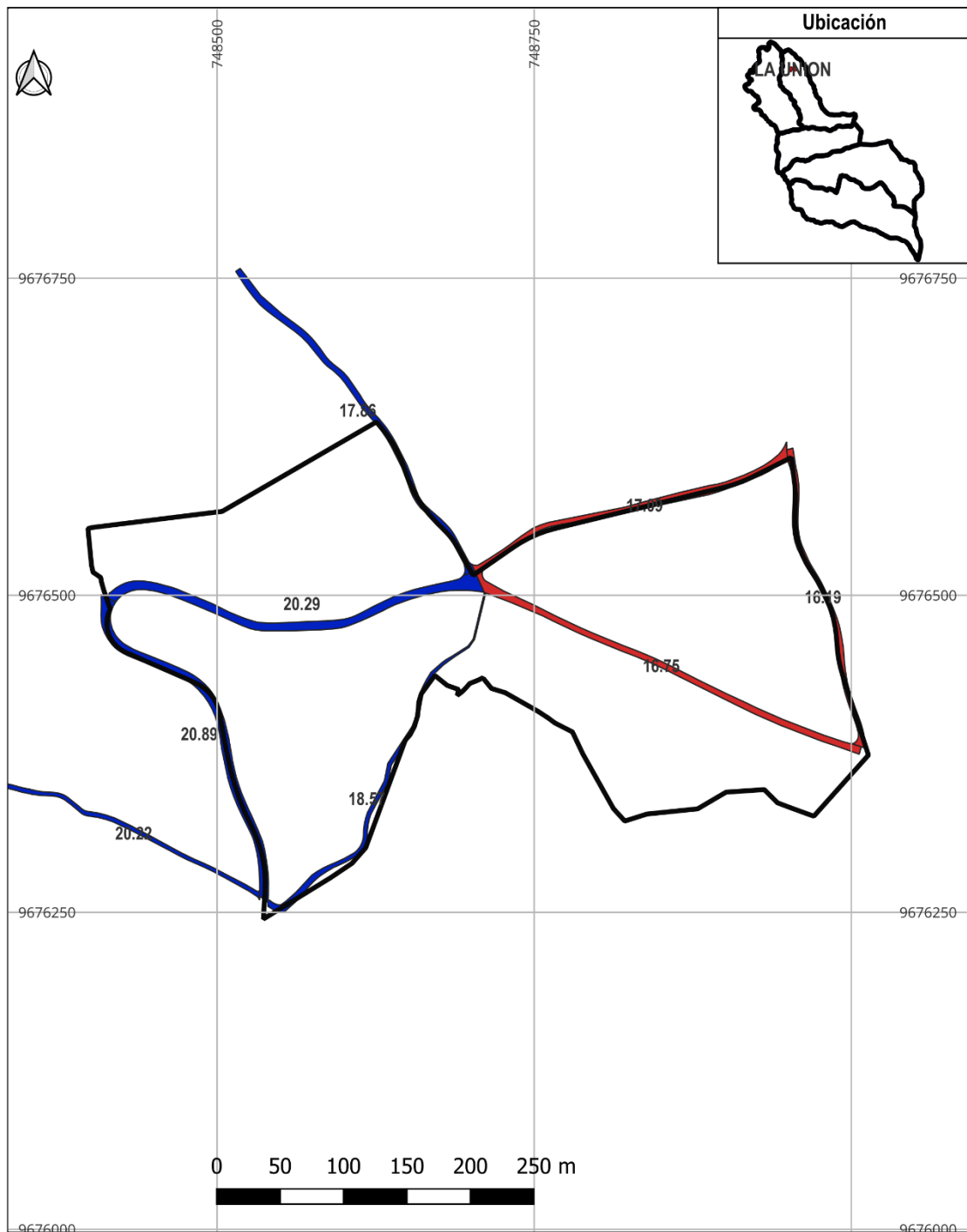
Arq. Jorge Yunga
 DIRECTOR DE PLANIFICACION (E)



GAD MUNICIPAL DE CHORDELEG

**PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO PARA EL ÁREA
 URBANA DE LA PARROQUIA LA UNIÓN**

Gaceta Oficial No. 061 - Chordeleg 31 de diciembre de 2025
- 55



Escala: 1:4000

Fecha: Noviembre 2025

Sistema de coordenadas WGS84

Autores:

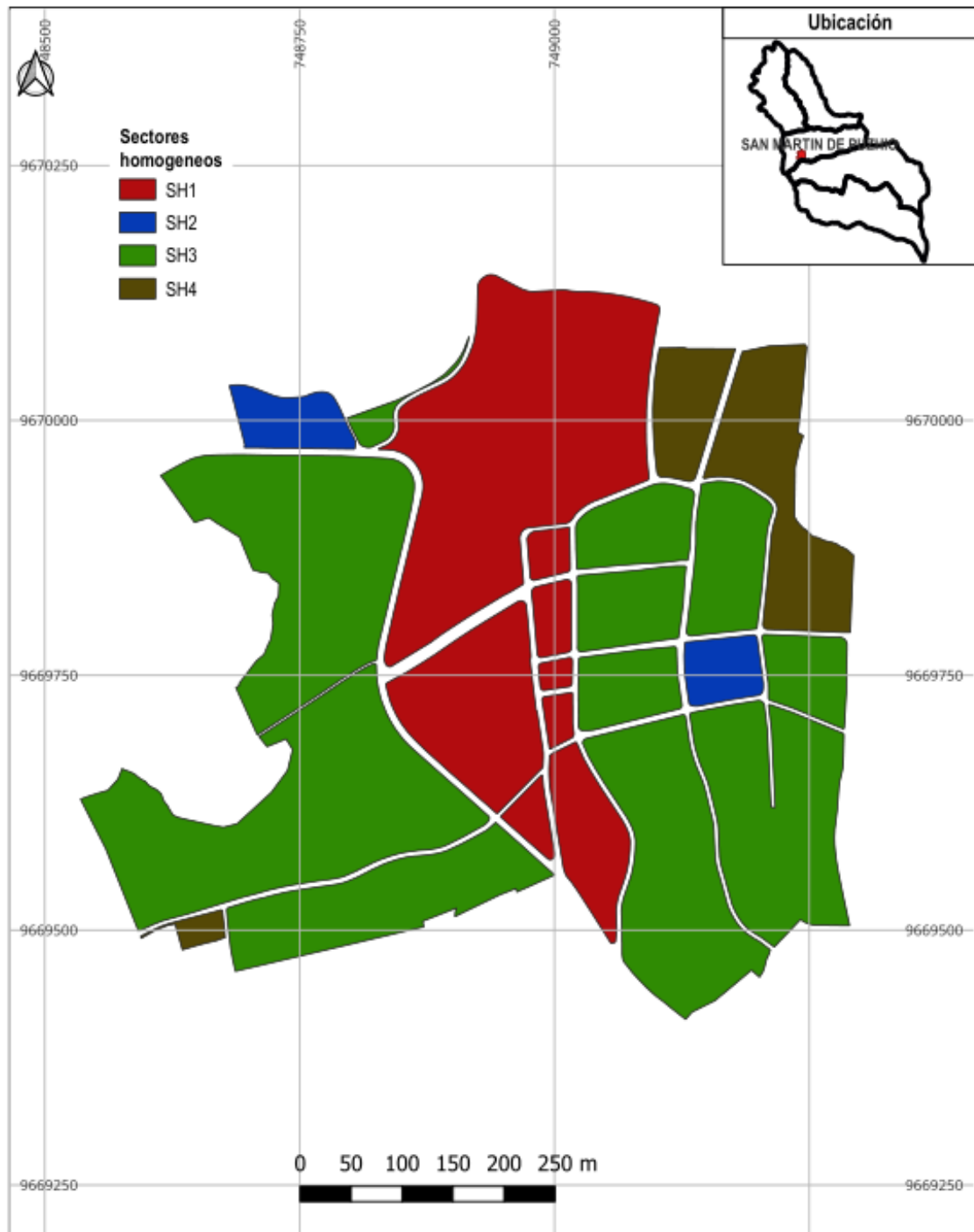
Arq. Dayanna Berrezueta
Arq. Salome Contreras
Ing. Mauricio Macao
Arq. Jorge Yunga

Arq. Jorge Yunga
DIRECTOR DE PLANIFICACION (E)



GAD MUNICIPAL DE CHORDELEG

**PLANO DE EJES DE VALORACIÓN DE SUELO PARA EL
ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA LA UNION**



Escala: 1:5000

Fecha: Noviembre 2025

Sistema de coordenadas WGS84

Autores:

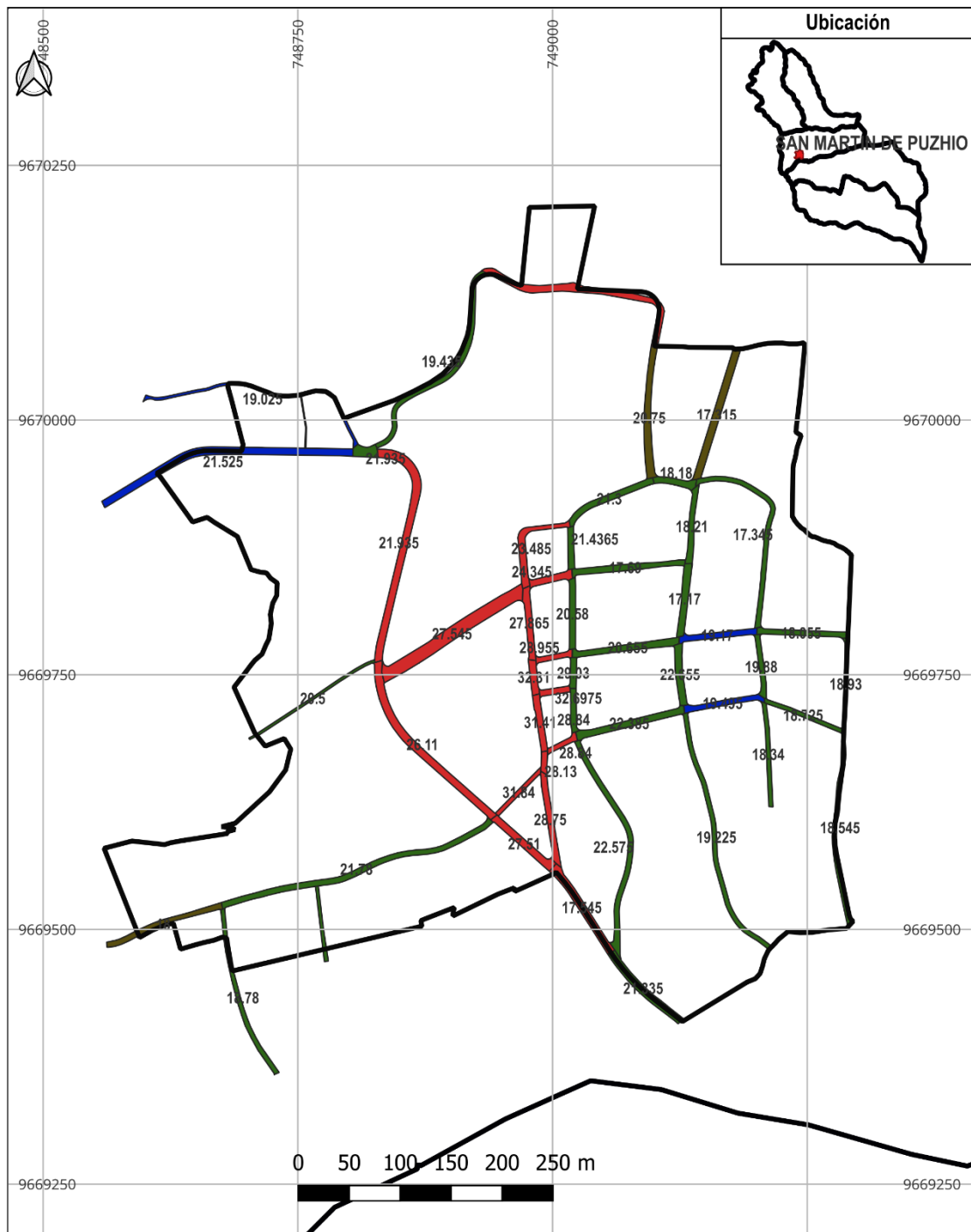
Arq. Dayanna Berrezueta
 Arq. Salome Contreras
 Ing. Mauricio Macao
 Arq. Jorge Yunga

Arq. Jorge Yunga
 DIRECTOR DE PLANIFICACION (E)



GAD MUNICIPAL DE CHORDELEG

**PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO PARA EL ÁREA
 URBANA DE LA PARROQUIA SAN MARTIN DE PUZHIO**



Escala: 1:5000

Fecha: Noviembre 2025

Sistema de coordenadas WGS84

Autores:

Arq. Dayanna Berrezueta
Arq. Salome Contreras
Ing. Mauricio Macao
Arq. Jorge Yunga

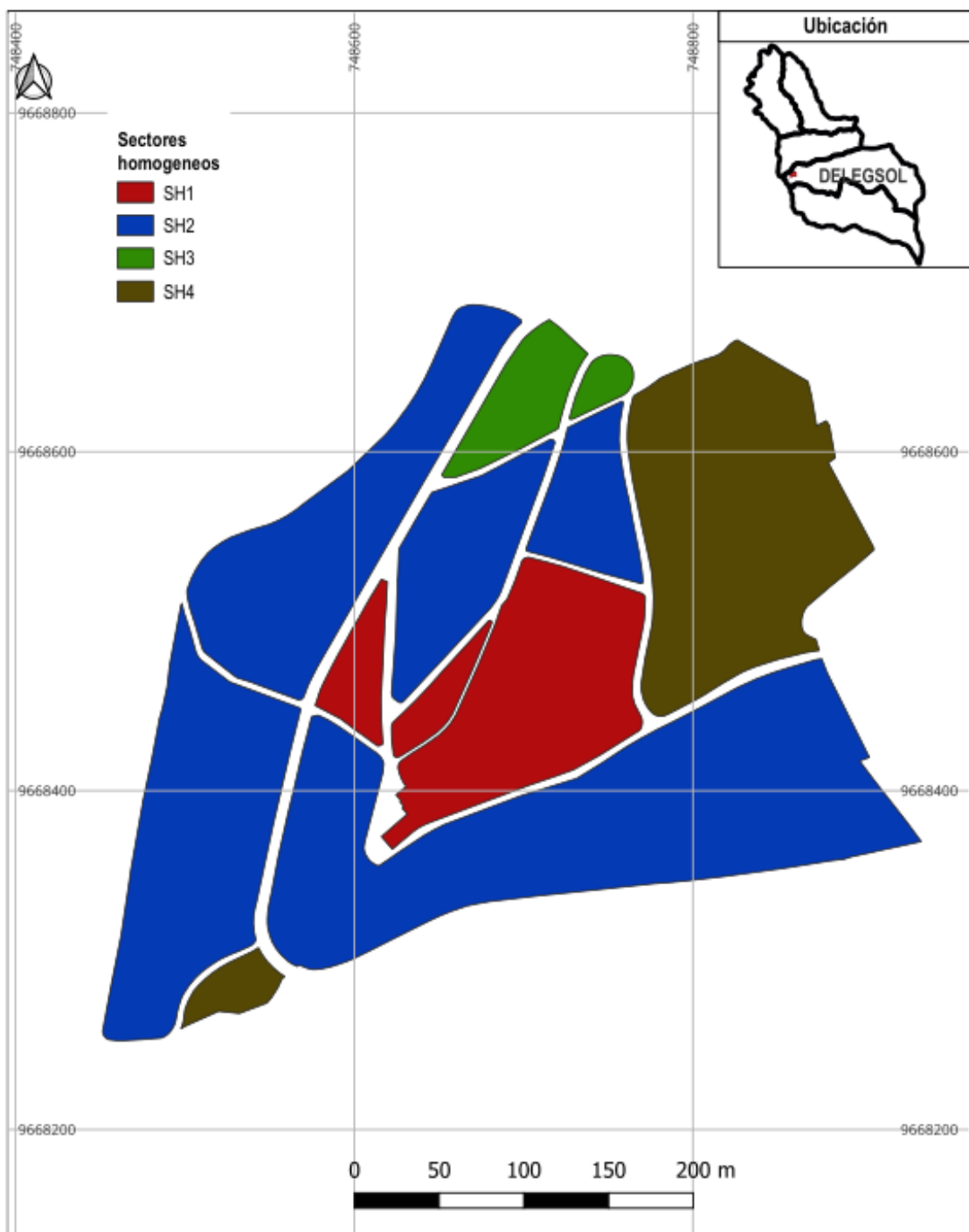
Arq. Jorge Yunga
DIRECTOR DE PLANIFICACION (E)



GAD MUNICIPAL DE CHORDELEG

PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO PARA EL ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA SAN MARTIN DE PUZHIO

Gaceta Oficial No. 061 - Chordeleg 31 de diciembre de 2025
- 58



Escala: 1:3000

Fecha: Noviembre 2025

Sistema de coordenadas WGS84

Autores:

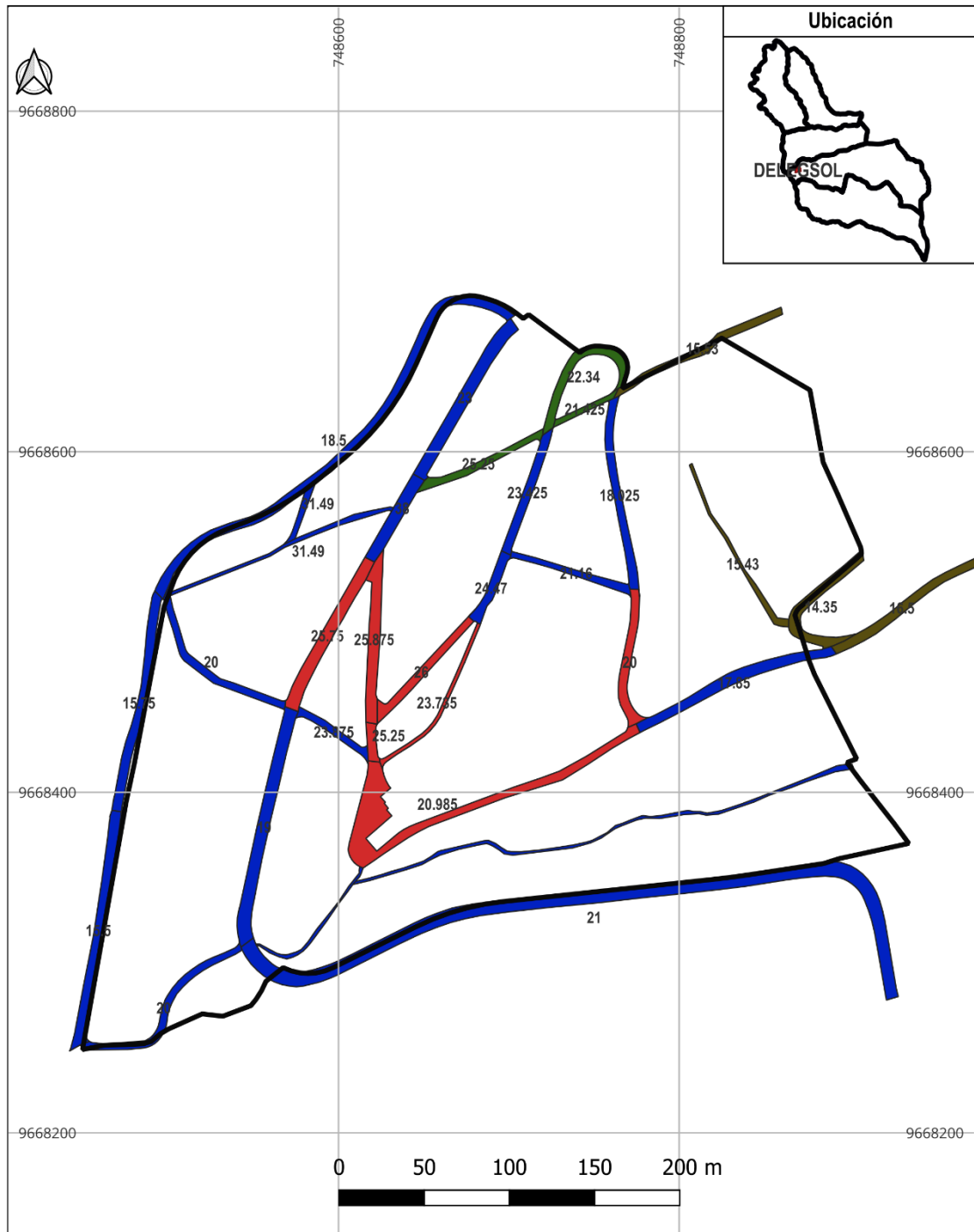
Arq. Dayanna Berrezueta
Arq. Salome Contreras
Ing. Mauricio Macao
Arq. Jorge Yunga

Arq. Jorge Yunga
DIRECTOR DE PLANIFICACION (E)



GAD MUNICIPAL DE CHORDELEG

PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO PARA EL ÁREA
URBANA DE LA PARROQUIA DELEGSOL



Escala: 1:3000

Fecha: Noviembre 2025

Sistema de coordenadas WGS84

Autores:

Arq. Dayanna Berrezueta
Arq. Salome Contreras
Ing. Mauricio Macao
Arq. Jorge Yunga

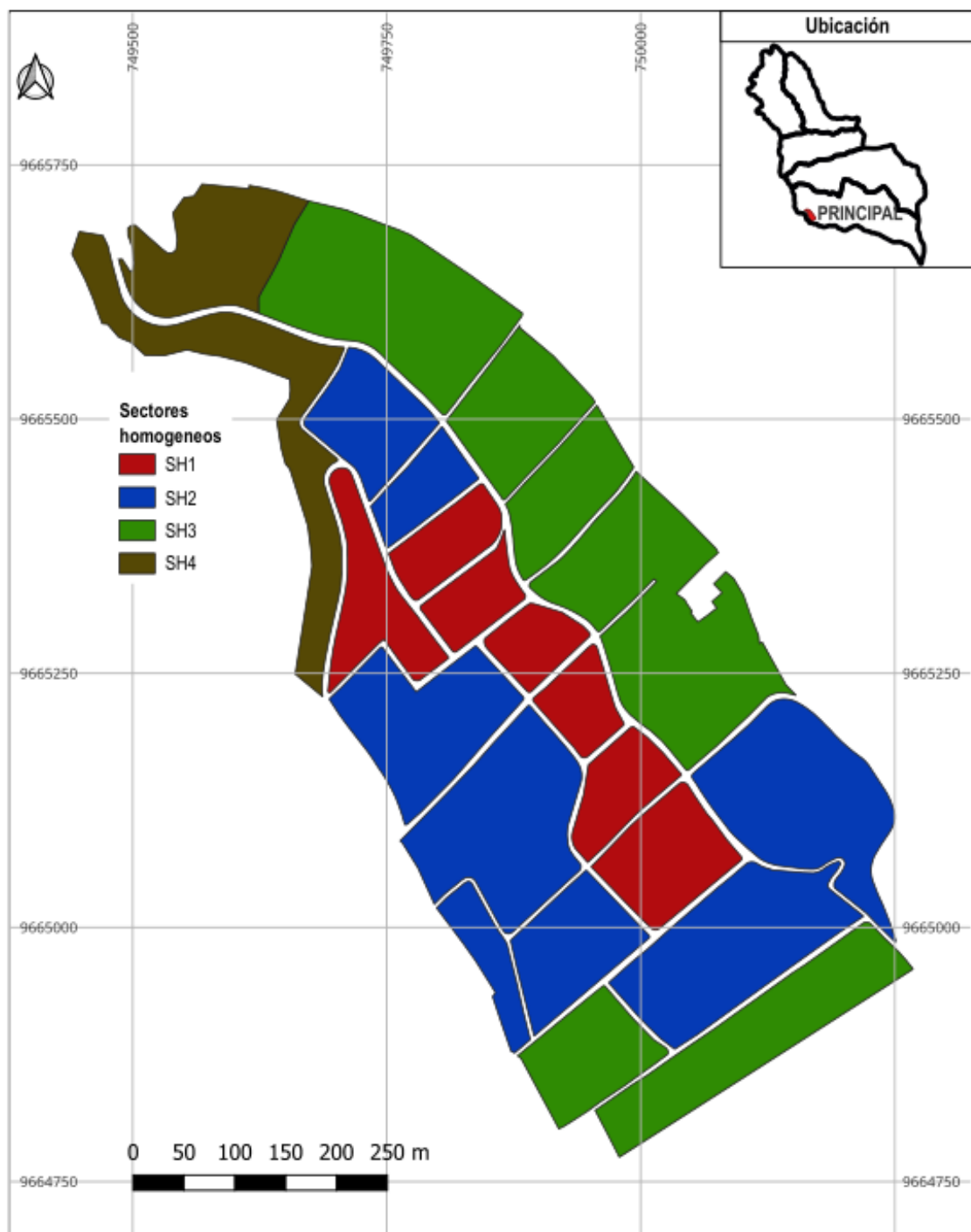
Arq. Jorge Yunga
DIRECTOR DE PLANIFICACION (E)



GAD MUNICIPAL DE CHORDELEG

PLANO DE EJES DE VALORACIÓN DE SUELO PARA EL
ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA DELEG SOL

Gaceta Oficial No. 061 - Chordeleg 31 de diciembre de 2025
 - 60



Escala: 1:5000

Fecha: Noviembre 2025

Sistema de coordenadas WGS84

Autores:

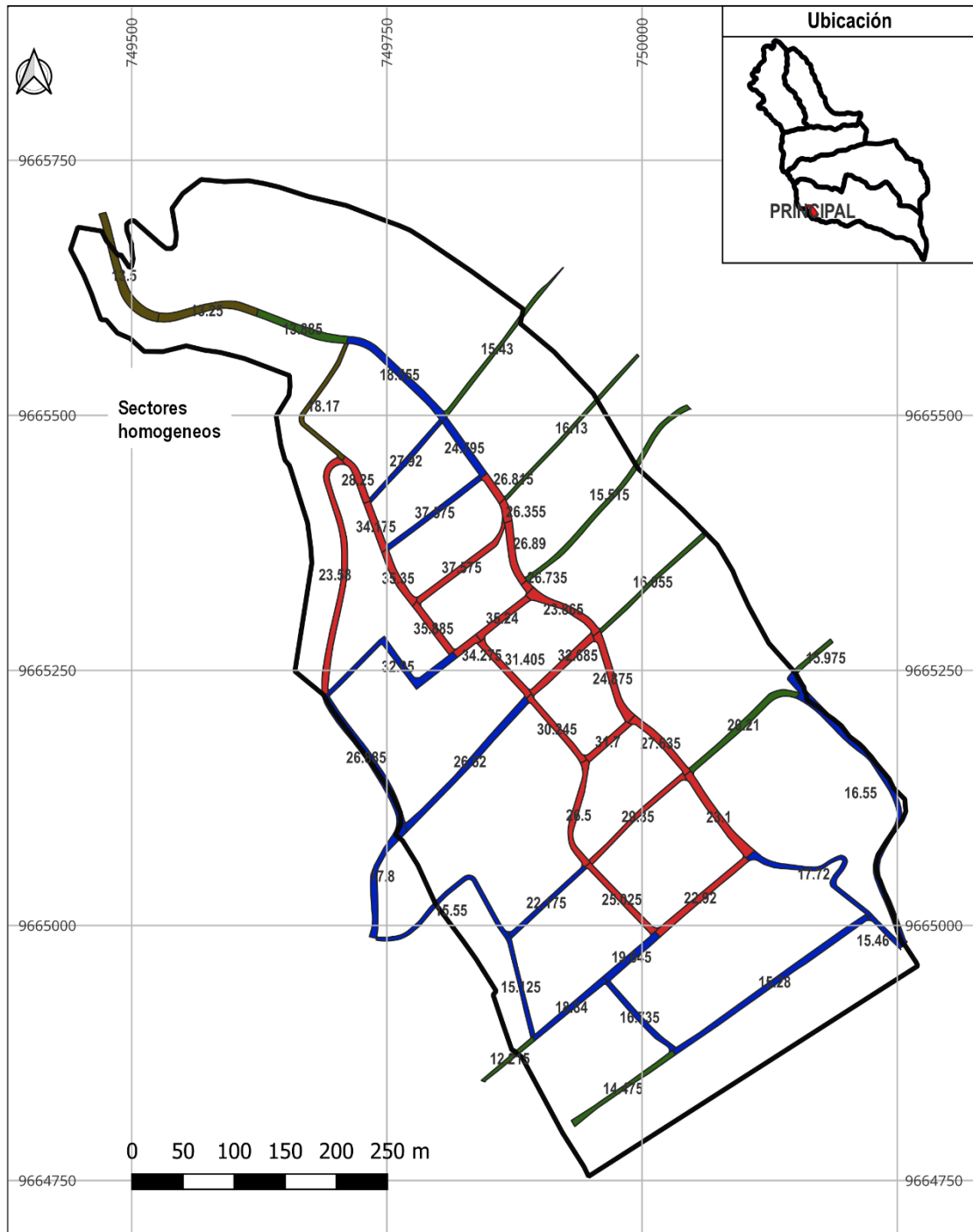
Arq. Dayanna Berrezueta
 Arq. Salome Contreras
 Ing. Mauricio Macao
 Arq. Jorge Yunga

Arq. Jorge Yunga
 DIRECTOR DE PLANIFICACION (E)



GAD MUNICIPAL DE CHORDELEG

**PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO PARA EL ÁREA
 URBANA DE LA PARROQUIA PRINCIPAL**



Autores:

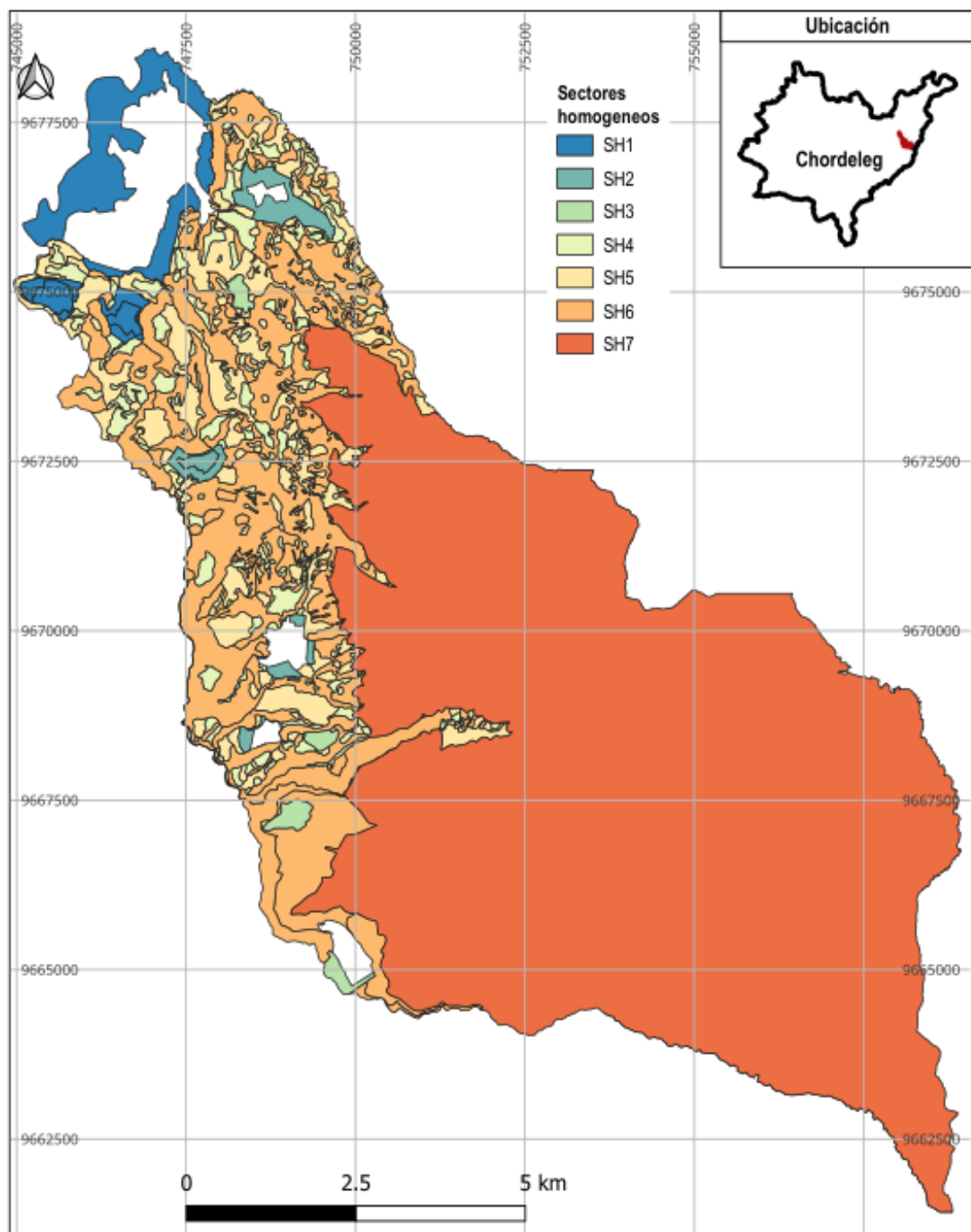
Arq. Dayanna Berrezueta
Arq. Salome Contreras
Ing. Mauricio Macao
Arq. Jorge Yunga

Arq. Jorge Yunga
DIRECTOR DE PLANIFICACION (E)



GAD MUNICIPAL DE CHORDELEG

**PLANO DE EJES DE VALORACIÓN DE SUELO PARA EL
ÁREA URBANA DE LA PARROQUIA PRINCIPAL**



Escala: 1:75000

Fecha: Noviembre 2025

Sistema de coordenadas WGS84

Autores:

Arq. Dayanna Berrezueta
Arq. Salome Contreras
Ing. Mauricio Macao
Arq. Jorge Yunga

Arq. Jorge Yunga
DIRECTOR DE PLANIFICACION (E)



GAD MUNICIPAL DE CHORDELEG

**PLANO DE VALORACIÓN DE SUELO PARA EL ÁREA RURAL
DEL CANTÓN CHORDELEG**