

Oficio Nro. SG.2026.0062
Latacunga, 09 de enero de 2026.

Licenciada
Verónica Morales
Analista 2 de Gestión Documental y Archivo
Ciudad.

ASUNTO: Entrega de Ordenanza

Con un cordial saludo me dirijo a usted, a fin de realizar la entrega de la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LATACUNGA PARA EL BIENIO 2026-2027**, original.

Particular que comunico, para los fines pertinentes.

Atentamente,



Lic. Cecilia Navas Pazmiño
PROSECRETARIA



ELABORADOR POR:	Lic. Cecilia Navas Pazmiño PROSECRETARIA	

SECRETARIA GENERAL

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, el *sumak kawsay*, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador.

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, y por las garantías legales reconocidas en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, además de las facultades ejecutivas que todo Gobierno Autónomo Descentralizado ejerce, conforme los artículos 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

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

La disposición que debe cumplir el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Latacunga, desde la competencia constitucional es la de formar y administrar los catastros, así como de estructurar el inventario en el catastro urbano y rural del cantón y 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, regularizaciones de tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y expropiación.

La formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural sirve para la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, y en cumplimiento de la disposición constitucional de competencias exclusivas y de las normas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, así como también, de las normas emitidas por el ente rector en lo referente a la formación de catastros inmobiliarios urbanos y rurales; así como la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios y no tributarios y de expropiación.

En cumplimiento a lo que determinan los Arts. 139, 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, las Municipalidades en forma obligatoria deben realizar las actualizaciones generales de catastros prediales y de la valoración de la propiedad urbana y rural en cada bienio.

En este sentido, se ha establecido que en los últimos años las zonas urbanas y rurales del Cantón Latacunga han crecido considerablemente, incrementando el fraccionamiento de los predios y las edificaciones, por lo que es necesario regular

SECRETARIA GENERAL

mediante Ordenanza su actualización y su valoración, en cumplimiento con la normativa legal vigente.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN LATACUNGA

CONSIDERANDO:

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

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República del Ecuador señala que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: *"Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales."*

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador determina que: *"La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades"*. Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el Art. 225 de la Constitución de la República del Ecuador deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador establece que: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales"*;

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

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República del Ecuador determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad.

Que, el Art. 321 de la Constitución de la República del Ecuador 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 de la Constitución de la República del Ecuador 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.

SECRETARIA GENERAL

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 acuerdo con el Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador: "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." Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella.

Que, el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador, determina "la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria."

Que, el Art. 242 de la Constitución de la República del Ecuador determina en que: "el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales."

Que, el Art. 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social.

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

Que, el Art. 715 del Código Civil, determina que "la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre.

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

Que, el Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 55 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Que, el Art. 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

SECRETARIA GENERAL

a) "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;

b) Regular, mediante Ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.

c) 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 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización determina que "la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural."

Que, el Art. 147 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que "el ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda. Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El Gobierno Central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, un catastro nacional integrado geo referenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, los "Gobiernos Autónomos Descentralizados regionales, provinciales, 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."

Que, el Art. 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Regionales, provinciales, metropolitanos y municipales son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas.

Que, en aplicación al Art. 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, el artículo 383.- Potestad resolutoria del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Corresponde a los directores departamentales o quienes hagan sus veces en la estructura organizacional de los

SECRETARIA GENERAL

gobiernos autónomos descentralizados, en cada área de la administración, conocer, sustanciar y resolver solicitudes, peticiones, reclamos y recursos de los administrados, excepto en las materias que por normativa jurídica expresa le corresponda a la máxima autoridad administrativa. El ejercicio de la facultad de resolver en el gobierno autónomo descentralizado parroquial rural corresponde al presidente o presidenta de la junta

parroquial rural. Los funcionarios de los gobiernos autónomos descentralizados que estén encargados de la sustanciación de los procedimientos administrativos serán responsables directos de su tramitación y adoptarán las medidas oportunas para remover los obstáculos que impidan, dificulten o retrasen el ejercicio pleno de los derechos de los interesados o el respeto a sus intereses legítimos, disponiendo lo necesario para evitar y eliminar toda anomalía o retraso en la tramitación de procedimientos.

Que, el artículo. 392.- Reclamo del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. - Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, podrá presentar reclamo administrativo en contra de cualquier conducta o actividad de las administraciones de los gobiernos autónomos descentralizados. Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Que, en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, *"las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código."*

Que, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, *"el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. (...)"*

(...) Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular."

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

Que, en el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se estipula *la actualización del avalúo y del catastro, por lo tanto, las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad*

SECRETARIA GENERAL

urbana y rural cada bienio.

Que, en el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización respecto a la actualización de los impuestos. Una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales

urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional.

Que, en el Art. 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina al sujeto pasivo del impuesto a los predios urbanos, los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Que, en el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, indica Banda impositiva. *Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil (0,25 ‰) y un máximo del cinco por mil (5 ‰) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal.*

Que, en el Art. 515 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina al sujeto pasivo 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.*

Que, en el Art. 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que *los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Para efectos de cálculo del impuesto, del valor de los inmuebles rurales se deducirán los gastos e inversiones realizadas por los contribuyentes para la dotación de servicios básicos, construcción de accesos y vías, mantenimiento de espacios verdes y conservación de áreas protegidas.*

Que, en el Art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, banda impositiva. *Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero puntos veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.*

Que, en el Art. 520 ibídem, determina que están exentas del pago de impuesto predio rural las siguientes propiedades: "a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general; b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público; c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular

SECRETARIA GENERAL

cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro; e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas; f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal; g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas

establecidas o que se establecieren en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y, h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas".

Que, en el Art. 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina: "Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

- a) El valor de las deudas contraídas a plazo mayor de tres años para la adquisición del predio, para su mejora o rehabilitación, sea a través de deuda hipotecaria o prenda, destinada a los objetos mencionados, previa comprobación. El total de la deducción por todos estos conceptos no podrá exceder del cincuenta por ciento del valor de la propiedad; y,
- b) Las demás deducciones temporales se otorgarán previa solicitud de los interesados y se sujetarán a las siguientes reglas: 1. En los préstamos del Banco Nacional de Fomento sin amortización gradual y a un plazo que no exceda de tres años, se acompañará a la solicitud el respectivo certificado o copia de la escritura, en su caso, con la constancia del plazo, cantidad y destino del préstamo. En estos casos no hará falta presentar nuevo certificado, sino para que continúe la deducción por el valor que no se hubiere pagado y en relación con el año o años siguientes a los del vencimiento. 2. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más de veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida. Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable. El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera".

Que, el Art. 98 del Código Orgánico Administrativo, estipula el acto administrativo que es la declaración unilateral de voluntad, efectuada en el ejercicio de la función administrativa que produce efectos jurídicos individuales o generales, siempre que se agote con su cumplimiento y de forma directa.

SECRETARIA GENERAL

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

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

Que, el artículo 115 del Código Tributario. - Reclamantes. - Los contribuyentes, responsables, o terceros que se creyeran afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo de obligación tributaria, por verificación de una declaración, estimación de oficio o liquidación, podrán presentar su reclamo ante la autoridad de la que emane el acto, dentro del plazo de veinte días, contados desde el día hábil siguiente al de la notificación respectiva.

Los reclamos por tributos que correspondan al Estado según el artículo 64 de este Código, siempre que los reclamantes, tuvieren su domicilio en la provincia de Pichincha, se presentarán en el Servicio de Rentas Internas. En los demás casos podrán presentarse ante la respectiva dirección regional o provincial. El empleado receptor pondrá la fe de presentación en el escrito de reclamo y en cuarenta y ocho horas lo remitirá al Servicio de Rentas Internas

Las reclamaciones aduaneras por aplicación errónea del arancel o de las leyes o reglamentos aduaneros, o de los convenios internacionales, se presentarán ante el Gerente Distrital de Aduana de la localidad respectiva.

Las peticiones por avalúos de la propiedad inmueble rústica, se presentarán y tramitarán ante la respectiva municipalidad, la que los resolverá en la fase administrativa, sin perjuicio de la acción contenciosa a que hubiere lugar.

Que, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; señala que: *"Los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales o Metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.*

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones."

Que, en el Art. 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que el suelo rural de expansión urbana. *"Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria.*

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos

SECRETARIA GENERAL

de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía."

Que, el Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica 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, el Art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que: "el Catastro Nacional Integrado Georreferenciados, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinanciado y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

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. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley."

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de tierras rurales indica que: "La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural, (...)"

Que, en el acuerdo ministerial Nro. Nro. MIDUVI -2022-0003-A del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda art. 27.- La formación del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.- La formación, actualización y mantenimiento de la información relacionada con el catastro inmobiliario multifinanciado (CIM) es de responsabilidad exclusiva de cada uno los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y

SECRETARIA GENERAL

metropolitanos, y conformará la base de la información territorial para el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado.

Que, en el acuerdo ministerial Nro. MIDUVI -2022-0003-A del Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda art. 41 Fases de la valoración masiva urbana... literal b) Estudios de mercado inmobiliario.- numeral 5 Si se toma como referencia transacciones de mercado de inmuebles o si se dispone de avalúos, realizados en años anteriores, se los podrá actualizar tomando como referencia el Índice de Precios al Consumidor (IPC) geográficamente correspondiente establecidos por el Instituto Ecuatoriano de Estadísticas y Censos, desde el momento en que se hace la valoración, tomando como periodo máximo de actualización hasta 24 meses previos.

Que, en la Disposición Transitoria Tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; "En el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles."

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LATACUNGA PARA EL BIENIO 2026 – 2027.

CAPÍTULO I OBJETO, ÁMBITO DE APLICACIÓN Y DEFINICIONES

Art. 1.- DEL 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 establece a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- ÁMBITO DE APLICACIÓN. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza rige para las parroquias urbanas y rurales del cantón Latacunga.

Art. 3.- PRINCIPIOS. - Los principios de orden tributario y administrativo que rigen y con los que se aplicará la presente ordenanza son: de eficiencia, de Juridicidad, de responsabilidad, de proporcionalidad, de generalidad, progresividad, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia, y suficiencia recaudatoria en el Régimen Tributario.

Art. 4.- CLASES DE BIENES DE LOS GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos sobre los cuales éstos ejercen dominio y son los siguientes:

- a) bienes del dominio privado, y
- b) bienes del dominio público.

SECRETARIA GENERAL

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

En esta última clasificación, se consideran los bienes mostrencos situados dentro de la circunscripción territorial del gobierno cantonal, entendidos como aquellos bienes inmuebles que carecen de dueño conocido, y que, para el efecto, el gobierno cantonal, mediante ordenanza, establecerá los mecanismos y procedimientos para la regularización de dichos bienes.

La posesión del gobierno autónomo descentralizado municipal prevalecerá cuando existan conflictos de dominio con entidades estatales que hayan tenido a cargo la administración y adjudicación de bienes mostrencos, debiendo ser resuelto por jueces contenciosos administrativos de la jurisdicción que corresponda a la Municipalidad.

Art. 5.- DEL CATASTRO MULTIFINALITARIO. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinalitario.

Art. 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. - El Sistema de Catastro Predio Urbano y Rural en el GAD Municipal de Latacunga, 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. 7.- DE LA PROPIEDAD. - De conformidad con el Art. 321 de la Constitución de la República y el Art. 599 del Código Civil, 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 nudo propiedad.

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

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

SECRETARIA GENERAL

La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco (5) años, y puede darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el poseionario.

Art. 8. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL. - Comprende dos momentos:

- a) **CODIFICACIÓN CATASTRAL:** La localización geográfica del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a una parroquia urbana y ha definido el área urbana menos al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

- b) **LEVANTAMIENTO PREDIAL:** Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador. Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

1. Identificación del predio;
2. Tenencia del predio,
3. Descripción física del terreno,
4. Infraestructura y servicio,
5. Uso de suelo del predio,
6. Descripción de las edificaciones.

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

Art. 9.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los

SECRETARIA GENERAL

artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga de conformidad al Art. 23 del Código Tributario, en concordancia con los art. 501 y 514 del COOTAD.

Art. 10.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieran de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, al 28 del Código Tributario y

que sean propietarios o usufructuarios y/o posesionarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del cantón Latacunga, en concordancia con los art. 501 y 515 del COOTAD.

Art. 11.- VALOR DE LA PROPIEDAD. - Para establecer el valor de la propiedad se considera 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, de acuerdo con la Norma Técnica emitida por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda mediante ACUERDO Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A.
- b) **El valor de las edificaciones** 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** se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 12- Glosario de términos. - Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Avalúo. - Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo catastral. - valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado. - Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la propiedad. - El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento Técnico de Avalúos y Catastros en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

SECRETARIA GENERAL

Avalúo de los predios. - Es el valor de la propiedad que se establece mediante la suma del valor del suelo y de haberlas, de las construcciones o adicionales que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye un valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

Avalúo del solar. - Es el resultante de multiplicar el área del lote o solar por el valor del metro cuadrado del suelo.

Avalúo de la edificación. - Se lo determinará multiplicando el área de construcción por el valor del metro cuadrado de la categoría y tipo de edificación.

Base cartográfica catastral. - Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de datos catastral alfanumérica. - La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Bien inmueble. - Son bienes raíces rústicos o urbanos que no pueden ser transportados de un lugar a otro; y, los que se adhieren permanentemente a ellos, como construcciones, árboles, etc.

Bienes de uso público. - Son bienes de uso público aquellos cuyo uso por los particulares es directo y general en forma gratuita, de conformidad con el artículo 417 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Bienes nacionales. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Bloque constructivo. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

Cartografía. - Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

Catálogo de objetos geográficos. - Catálogo donde se describe de manera completa el contenido y estructura de la información georreferenciada que establece una primera aproximación a una representación abstracta y simplificada de la realidad mediante una estructura que organiza los tipos de objetos geográficos, sus definiciones y características.

Catastro inmobiliario multifinalitario - CIM. - Es el inventario de bienes inmuebles urbanos o rurales que pertenecen a una determinada jurisdicción. El gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano pertinente registrará la información

SECRETARIA GENERAL

correspondiente a cada predio, tanto los datos básicos, así como los datos cartográficos catastrales. Además de los aspectos económicos, jurídicos y físicos tradicionales, se podrá integrar con parámetros ambientales y sociales del inmueble que aportarán como insumo valioso no sólo para efectos tributarios, sino sobre todo para efectos de planificación y toma de decisiones en el territorio, es decir, diversas aplicaciones y propósitos dentro de la gestión municipal, gubernamental y de demás instituciones públicas o privadas dando como resultado su carácter de multifinlatario.

Catastro predial. - Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica.

Código catastral. - Identificación alfanumérica única y no repetible que se asigna a cada predio o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, la que se origina en el proceso de catastro.

Clave catastral. - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica e inventario predial, mismo que se conformará a partir del clasificador geográfico estadístico (DPA) del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia, y la conformación subsecuente de la clave catastral, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y predio para el ámbito urbano; y, por zona, sector, polígono y predio para el ámbito rural.

Clases de bienes. - Son bienes de los Gobiernos Autónomos Descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Clasificación de bienes. - Los bienes inmuebles a fin de que puedan ser valorados catastralmente, se clasifican en urbanos y rurales

Datos básicos catastrales. - Es la información alfanumérica que caracteriza a un predio y que se categoriza de acuerdo con los componentes: físico (usos, servicios, construcciones), jurídico (propiedad, ocupantes, identificaciones civiles), y económico (avalúos de suelo y construcciones).

De los bienes nacionales. - Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso o bienes públicos. Así mismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Elementos. - El Sistema de Catastro predial rural comprende: el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios rurales, el avalúo de los predios rurales, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico.

SECRETARIA GENERAL

Factores de corrección. - Coeficientes mediante los cuales se corrigen el valor o precio base por metro cuadrado o hectárea del suelo, en atención a su uso, ubicación, topografía, dotación de servicios y, o afectaciones.

Inventario catastral. - Relación ordenada de los bienes o propiedades inmuebles urbanas y rurales del cantón, como consecuencia del censo catastral; contiene la cantidad y valor de dichos bienes y los nombres de sus propietarios, para una fácil identificación y una justa determinación o liquidación de la contribución predial.

Predio. - Área o porción de terreno individual o múltiple rústico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.

Predio Rural. - Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio rural a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones,

ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Sector. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

Sistema del catastro predial urbano y rural. - Comprende: el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Suelo rural. - Es el destinado principalmente a actividades agro-productivas, extractivas o forestales, o el que por sus especiales características biofísicas o geográficas debe ser protegido o reservado para futuros usos urbanos, según lo prescrito en el artículo 19 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Tipologías constructivas. - Tipos o clases específicos de diseño y construcción de edificaciones que poseen características constructivas análogas o comunes.

Unidad. - Área mínima de registro catastral para los predios que se encuentran declarados bajo régimen de propiedad horizontal, un piso de bloque constructivo puede contener una o varias unidades (departamentos, locales comerciales, lotes de conjuntos residenciales).

Unidad técnica catastral. - Son las áreas administrativas municipales denominadas direcciones, subdirecciones, coordinaciones o jefaturas de avalúos y catastros, responsable de la formación, actualización, mantenimiento y publicación del catastro

SECRETARIA GENERAL

inmobiliario multifinanciero, en cada gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano.

Valoración masiva. - Consiste en estimar el valor comercial de los bienes inmuebles registrados en el Catastro Inmobiliario Multifinanciero gestionado por cada uno de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos para posteriormente aprobarlos mediante ordenanza de conformidad con la ley. El valor comercial finalmente es entendido como el valor de mercado.

Valor de la propiedad.- a) el valor del suelo que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble; **b)** el valor de las edificaciones es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición; y, **c)** el valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permita 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.

Vivienda. - Es un espacio cubierto destinado al alojamiento y con entrada independiente, construido, edificado, transformado o dispuesto para ser habitado por una o más personas, y que no se utilice con finalidad distinta. Que una vivienda tenga acceso independiente significa que dispone de acceso directo desde las vías públicas o que disponen de acceso a través de espacios de uso común de varias viviendas como: corredores, patios, escaleras, ascensores, servidumbres de paso.

Zona. - Espacio geográfico catastral que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos.

Zona homogénea. - Espacio geográfico catastral sea urbano o rural dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad, y demás características que permitirán determinar la base del valor del suelo.

CAPÍTULO II VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD URBANA

Sección I

Del valor del suelo urbano

Art. 13.- El suelo urbano. - Para fines de valoración y cálculo del impuesto predial, integran el suelo urbano las áreas que se encuentran detalladas en el Anexo 2: Planos de valor del suelo urbano del cantón Latacunga, actualizado en base a la normativa local y al Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial y la sanción del Plan de Uso y Gestión de Suelo.

Art. 14.- Del valor de la propiedad urbana. - Se determina el valor de la propiedad que regirá para el bienio 2026 – 2027, con la siguiente metodología:

SECRETARIA GENERAL

Se realiza el análisis del plano urbano, en el que consta el Precio Unitario Base por manzana (PUB), que, de conformidad con el método de valuación aplicado, es el resultado de la consideración de los factores exógenos que valorizan económicamente al suelo, por una parte, el capital fijo incorporado en cada manzana por infraestructuras y equipamientos de servicios públicos que dispone la misma, y por otra, la capitalización de las rentas del suelo que soporta.

Se han contemplado la cobertura de las infraestructuras de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica, alumbrado público, la red vial existente, telecomunicaciones, aceras bordillos, recolección de basura y aseo de calles, estas intervenciones generan valor, en términos de costos medios por metro cuadrado de manzana, del análisis de la cobertura de infraestructuras y servicios, en las áreas urbanas del cantón, de lo que se desprende la Determinación de los Sectores de valoración en base a la dotación de infraestructura y servicios en suelo urbano.

Sección II Valoración en el suelo Urbano

Art. 15.- Determinación de sectores de valor del suelo urbano (PUB). - El área urbana del cantón será valorada mediante la aplicación de los elementos previstos en el Art. 502 del COOTAD:

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

La determinación del valor del suelo es el resultado de la conjugación de variables e indicadores de la realidad territorial urbana. Esa información permite, además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos. Las variables e indicadores son:

- Universo de estudio;
- Infraestructura básica;
- Infraestructura complementaria; y,
- Servicios municipales.

Además, presenta el análisis de:

- Características del uso y ocupación del suelo;
- Morfología; y,
- Equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón.

La unidad de análisis territorial para la valoración de terrenos urbanos es la manzana. Información con la que se define los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas, además define la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del Cantón.

Art. 16.- Factores y coeficiente de corrección del valor unitario base del suelo. - Atendiendo a las características o factores endógenos de los lotes, para el cálculo de la valoración individual del terreno se aplica la siguiente fórmula:

$$Vs = (A) \times (Vsh) \times (f1) \times (f2) \times (f3) \times (f4) \times (f5) \times (f6) \times (f16) \times (f17)$$

SECRETARIA GENERAL

$$f_{16} = \frac{(f_7 + f_8 + f_9 + f_{10} + f_{11} + f_{12} + f_{13} + f_{14} + f_{15})}{N}$$

Para el cálculo de la valoración individual del terreno se aplica la siguiente fórmula:

Donde

V_s : Valor total del suelo;

V_{sh} : Valor (m2) sector homogéneo; A: Área de terreno (m2);

f_1 : Coeficiente de corrección Frente del terreno;

f_2 : Coeficientes de corrección relación Fondo del terreno;

f_3 : Coeficientes de corrección por área de terreno;

f_4 : Coeficientes de corrección por forma;

f_5 : Coeficientes de corrección para la localización en la manzana;

f_6 : Coeficientes de corrección topografía;

f_7 : Coeficiente de corrección agua potable;

f_8 : Coeficiente de corrección Alcantarillado fluvial Redes;

f_9 : Coeficiente de corrección Alcantarillado Sanitario Redes;

f_{10} : Coeficiente de corrección Energía Eléctrica;

f_{11} : Coeficiente de corrección de recolección de basura;

f_{12} : Coeficiente de corrección de aseo público;

f_{13} : Coeficiente de corrección de transporte público;

f_{14} : Coeficiente de red de telefonía;

f_{15} : Coeficiente alumbrado público;

f_{16} : Producto de coeficientes servicios básicos;

f_{17} : Coeficiente de corrección tipo de calzada;

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la presente Ordenanza; en caso de variación del valor de la propiedad será el Concejo Municipal mediante Ordenanza, quien 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, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones. Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas. Sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos.

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo con la valoración individual de la propiedad urbana, en el que constan los criterios técnicos y jurídicos de afectación al valor o al tributo de acuerdo con el caso, el valor individual será

SECRETARIA GENERAL

afectado por los siguientes factores de aumento o reducción:

Tabla 1. Coeficientes de corrección Frente del terreno (f1)

No.	Desde (m)	Hasta (m)	Factor
1	0	10	1,00
2	10,01	20	1,02
3	20,01	40	0,98
4	40,01	60	0,96
5	60,01	en adelante	0,94

Tabla 2. Coeficientes de corrección relación Fondo del terreno (f2)

Desde (m)	Hasta (m)	Factor
0	20	1,00
20,01	60	0,98
60,01	80	0,96
80,01	100	0,94
100,01	en adelante	0,88

Tabla 3. Coeficientes de corrección por área de terreno (f3)

No.	Desde	Hasta	Factor
1	0	160	1,50
2	160,01	250	1,20
3	250,01	500	1,00
4	500,01	1820	0,90
5	1820,01	3780	0,85
6	3780,01	5430	0,80
7	5430,01	6000	0,75
8 (*)	6000,01	O más	0,75

Tabla 4. Coeficientes de corrección por forma (f4)

Código	Forma	Factor
0	Polígono Regular	1,00
1	Polígono Irregular	0,95
2	Polígono Muy Irregular	0,85

Tabla 5. Coeficientes de corrección para la localización en la manzana (f5)

Código	Localización en manzana	Factor
0	Lote esquinero	1,20
1	Lote en cabecera	1,20
2	Manzanero	1,04
3	Lote intermedio	1,00
4	En callejón	0,95

SECRETARIA GENERAL

5	Interior	0,84
6	En L	0,95
7	En T	0,95
8	En Cruz	0,90
9	Triangular	0,90

Tabla 6. Coeficientes de corrección topografía (f6)

Código	Topografía	Factor
0	A nivel	1
1	Bajo nivel	0,96
2	Sobre nivel	0,98
3	Pendiente ascendiente	0,98
4	Pendiente descendiente	0,96
5	Accidentado	0,70

Tabla 7. Coeficiente de corrección agua potable (f7)

Código	Agua Potable	Factor
0	No tiene	0,96
1	Tiene	1

Tabla 8. Coeficiente de corrección Alcantarillado fluvial Redes (f8)

Código	Alcantarillado Fluvial Redes	Factor
0	No tiene	1
1	Tiene	1,3

Tabla 9. Coeficiente de corrección Alcantarillado Sanitario Redes (f9)

Código	Alcantarillado Sanitario Redes	Factor
0	No tiene	0,96
1	Tiene	1

Tabla 10. Coeficiente de corrección Energía Eléctrica (f10)

Código	Energía Eléctrica	Factor
0	No tiene	0,96
1	Tiene	1

Tabla 11. Coeficiente de corrección de recolección de basura (f11)

Código	Recolección de basura	Factor
0	No tiene	0,96
1	Tiene	1

Tabla 12. Coeficiente de corrección de aseo público (f12)

Código	Aseo Público	Factor
--------	--------------	--------

SECRETARIA GENERAL

0	No tiene	0,98
1	Tiene	1

Tabla 13. Coeficiente de corrección de transporte público (f13)

Código	Transporte Público	Factor
0	No tiene	0,96
1	Tiene	1

Tabla 14. Coeficiente de corrección de Red de teléfono (f14)

Código	Red de teléfono	Factor
0	No tiene	1.
1	Tiene	1,1

Tabla 15. Coeficiente de corrección de alumbrado público (f15)

Código	Alumbrado Público	Factor
0	No tiene	0,96
1	Tiene	1

Tabla 16. Coeficiente de corrección tipo de calzada (f17)

Código	Tipo de vía	Factor
0	No tiene	0,85
1	Tierra o lustre	0,95
2	Piedra	1
3	Adoquín	1.20
4	Hormigón Simple	1.50
5	Asfalto	1.50

Sección III

Valoración de las edificaciones en el suelo urbano

Art. 17.- AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES DEL ÁREA URBANA. - La valoración de las edificaciones con carácter permanente serán realizadas a partir de las características constructivas de cada piso que forman la misma; esto es, según los materiales usados en su estructura, sus acabados, terminados; y, calculada sobre el método de reposición, mediante la siguiente fórmula:

$$V_E = (Ac) \times (\sum Pu) \times \left(\frac{\sum Fu}{n} \right) \times (Fa) \times \left(\frac{Fd + fco}{2} \right)$$

Dónde:

SECRETARIA GENERAL

V_E : Valor total de la edificación; A_c : Área de la construcción en m²;
 $\sum P_u$: Sumatoria del precio unitario base de la edificación en m² en función del catálogo de materiales constructivos;
 $\sum F_u$: Sumatoria de los coeficientes de modificación de acuerdo con el uso de la edificación; n : número de usos de suelo asignados a cada piso constructivo;
 F_d : Coeficiente de modificación de acuerdo con la depreciación (edad de la construcción y vida útil del material predominante de la construcción –por el método de H. Roos);
 f_{co} : Coeficiente de depreciación por estado de conservación; F_a : Coeficiente factor acabados.

CATÁLOGO DE VALORES DE MATERIALES CONSTRUCTIVOS. - Para el avalúo de las edificaciones en zona urbana, se efectuará de conformidad con el siguiente catálogo de valores de materiales:

Tabla 17. Valores de materiales constructivos (\$/m²)

CARACTERÍSTICAS	MATERIALES	VALOR (\$)/m ²
Cimientos	Vigas	10.16
	Losas	20.73
	No tiene	0.00
	Piedra	5.71
	Hormigón ciclópeo	6.90
	Zapatas	9.63
Cadenas	No tiene	0.00
	Madera	3.40
	Hormigón armado	9.63
Columnas	No tiene	0.00
	Madera	4.22
	Hierro	8.48
	Autoportante	3.48
	Cerchas	13.05
	Hormigón armado	13.07
	Acero (hierro cercha, metálica)	7.50
Vigas	No tiene	0.00
	Madera	2.27
	Hierro	5.35
	Cerchas	11.70
	Hormigón armado	18.32
Entrepiso	No tiene	0.00
	Madera	8.66
	Hierro	17.40
	Hormigón armado	43.10
Paredes	No tiene	0.00

SECRETARIA GENERAL

	Adobe	11.10
	Tapial	17.58
	Bahareque	17.86
	Ladrillo	14.44
	Bloque	13.97
	Madera	25.86
	Piedra pómez	17.17
	Paneles fibrocemento	19.76
	Prefabricado h.	23.18
Cubierta	No tiene	0.00
	Madera rustica	5.10
	Madera tratada	12.64
	Hierro	15.23
	Cerchas	17.82
	Hormigón armado	42.79
Escalera	No tiene	0.00
	Madera	1.84
	Hierro	2.61
	Hormigón armado	4.03
Pisos	No tiene	0.00
	Cemento	15.31
	Piedra / ladrillo	22.28
	Medía duela	13.22
	Parquet vinil	32.65
	Piso flotante	32.15
	Duela - tabla	39.32
	Baldosa	26.86
	Cerámica	18.93
	Porcelanato	36.79
	Marmetón	27.97
	Mármol	42.79
Puertas exteriores	No tiene	0.00
	Madera rustica	0.84
	Madera tamborada	2.35
	Madera fina	3.01
	Hierro	1.98
	Enrollable metálica	1.88
	Aluminio vidrio	3.45
Puertas interiores	No tiene	0.00
	Madera rustica	2.24
	Madera tamborada	7.28
	Madera fina	7.57
	Hierro	4.12

SECRETARIA GENERAL

	Aluminio	10.26
Ventanas	No tiene	0.00
	Madera	6.93
	Hierro	5.79
	Aluminio	15.53
Vidrios	No tiene	0.00
	Claros	1.66
	Obscuros	2.05
	Otros	3.86
Protección ventanas	No tiene	0.00
	Madera	2.14
	Hierro	4.28
	Aluminio	5.99
	Enrollable metálica	3.76
Enlucidos	No tiene	0.00
	Arena cemento	14.89
Tumbados	No tiene	0.00
	Fibra mineral	14.68
	Aglomerado cartón	6.86
	Triplex	8.41
	Madera rústica	6.16
	Madera tratada	23.49
	Media duela	14.54
	Duela tabla	17.18
	Bahareque	4.07
	Arena cemento	7.94
Cubierta	No tiene	0.00
	Paja hoja	8.62
	Zinc	11.68
	Teja común / cemento	27.00
	Teja vidriada	33.26
	Fibrocemento	21.70
	Galvalume / acero	36.65
	Metálico / acústico	40.62
	Still panel	36.65
	Domos	29.04
	Hormigón armado	25.47
	Chova	6.16
Piezas sanitarias	No tiene	0.00
	Económico	3.58
	Medio	5.36
	De lujo	8.20
Cocina	No tiene	0.00

SECRETARIA GENERAL

	Económica	2.03
	Normal	10.24
	Lujosa	20.48
Closets	Madera rustica	5.57
	Madera tamborada	11.13
	Madera fina	28.36
	No tiene	0.00
Pintura	No tiene	0.00
	Artesanal	4.43
	Barniz	7.55
	Aceites	8.00
	Caucho	7.86
	Esmalte	11.75
Fachada	No tiene	0.00
	Vidrio	41.97
	Cerámica	28.39
	Grafiado	10.49
	Mármol	51.35
Energía eléctrica	No tiene	0.00
	Vista	5.04
	Empotrada	10.08
	Mixta	7.56
Sanitarias	No tiene	0.00
	Vista	3.06
	Empotrada	8.61
	Mixta	5.84
	Fosa séptica	2.82
	Letrina	5.64
	Baño común	16.91
Especiales	No tiene	0.00
	Ascensor	26.91
	Aire acondicionado	16.67
Sist. Contra incendio	No tiene	0.00
	Si tiene	20.96

a) Coeficientes de modificación de las edificaciones:

Tabla 18. Coeficientes por uso de edificación

Código	Grupo	Uso	Factor
1	PRODUCCIÓN	Industrial	1.50
2		Artesanal	1.15
3		Agropecuario	0.95
4	INTERCAMBIO	Comercial	1.50

SECRETARIA GENERAL

Código	Grupo	Uso	Factor
5	CONSUMO	Transporte	1.25
6		Comunicaciones	1.25
7		Residencial	1.00
8		Salubridad	1.50
9		Recreacional	1.50
10		Educacional	1.50
11		Culto	1.00
12	GESTIÓN	Instituciones Públicas	1.00
13		Instituciones Privadas	1.10

Tabla 19. Coeficientes de modificación por acabados

No.	Acabado	Desde	Hasta	Factor
1	No tiene	-	-	0.96
2	Básico	0,01	80.00	1.00
3	Económico	80.01	120.00	1.05
4	Bueno	120.01	180.00	1.20
5	Lujo	180.01	300.00	1.40

Tabla 20. Coeficiente de modificación por estado de conservación de la construcción

No.	Estado	Factor
1	Muy bueno	1.20
2	Bueno	1.00
3	Regular	0.90
4	Malo	0.25
5	Obsoleto	0,1

b) Factor de modificación por depreciación de la construcción

$$D = 1 - \frac{\frac{E}{Vt} + \left(\frac{E}{Vt}\right)^2}{2}$$

Dónde:

D: Depreciación

E: Edad de la construcción

Vt: Vida útil de los materiales más importantes utilizados en la estructura, paredes y cubierta (*fed*)

$$fed = \Sigma \frac{Dcol + Dpa + Dcub}{3}$$

Dcol: Depreciación de columnas

Dpa: Depreciación de paredes

Dcub: Depreciación de cubierta

Dónde:

Fd = Factor de depreciación

Ac = Año de construcción

SECRETARIA GENERAL

V_t = Tiempo de vida útil

Sección IV

Avalúo total de la propiedad en el suelo urbano

Art. 18.- Avalúo total de la propiedad en el suelo urbano. - El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total del terreno, y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir sobre el predio.

$$ATPU = AL + Vcu$$

En dónde:

$ATPU$ = Avalúo total del predio urbano

AL = Avalúo final del terreno en el suelo urbano

Vcu = Avalúo de las edificaciones en el suelo urbano

CAPÍTULO III

VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL

Sección I

Del valor del suelo rural

Art. 19.- El suelo rural. - Para fines de valuación y cálculo del impuesto predial, integrarán el suelo rural las áreas que se encuentran detalladas en el Plano de valor rural en base a las coberturas de suelo del cantón Latacunga para el bienio 2026 – 2027 que forma parte de esta Ordenanza.

Art. 20.- Valoración de las coberturas del suelo rural. - Se establece el valor base de las Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH), y, la valoración de las coberturas determinadas para el suelo rural del cantón Latacunga que regirán en el bienio 2026-2027.

Sección II

Valoración del suelo rural

Art. 21.- Valoración individual del suelo para las propiedades del suelo rural. - la valoración se determina con dos características, que son: Con la información sobre la calidad y cantidad de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, se ha definido la estructura y clasificación del territorio en sectores homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente, de acuerdo a la dotación de infraestructura.

Esta información es obtenida de los planos temáticos del Sistema de Información Nacional Agropecuario (SINAGAP), antes conocido como SINAFRO y de otras fuentes oficiales PDYOT, PUGS, a ser compatibilizada con la información de campo.

El plano de sectores 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.

SECRETARIA GENERAL

Sobre los sectores homogéneos estructurados, se realiza la investigación de precios de venta real de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra rural.

Art. 22.- Valoración en consideración a la superficie de terreno en suelo rural. - La presente Ordenanza contempla la relación de superficie de los predios en contraste con el sector Homogéneo, lo que determina el valor que se aplicará, para lo cual se coloca el precio promedio de sector de acuerdo con las clases de tierra predominantes y se distribuye los valores por rangos de superficie en cada uno de los sectores homogéneos.

Art. 23.- Factores De Aumento O Reducción Del Valor Del Terreno. –

En concordancia con las competencias de los gobiernos autónomos descentralizados municipales establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), para la determinación del avalúo individual de los predios rurales se aplicarán fórmulas técnicas de valoración que consideren las características físicas, productivas, jurídicas y de localización de cada predio, incorporando factores de incremento o reducción del valor del terreno.

Para efectos del cálculo del avalúo, los factores aplicables a los subpredios comprenden, entre otros, la disponibilidad de sistemas de riego, la pendiente del terreno y la edad de las plantaciones forestales y frutales de carácter permanente, en tanto inciden directamente en la capacidad productiva del suelo rural.

Asimismo, para la valoración integral de los predios se considerarán como factores relevantes la accesibilidad a centros poblados de importancia económica o social, la cercanía y conexión con vías de primer y segundo orden, la situación jurídica y titularidad del predio, así como el nivel de diversificación productiva, de conformidad con los criterios técnicos catastrales y las disposiciones normativas vigentes.

Los factores aplicados a los predios son: accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden; la titularidad de los predios, y la diversificación, indicados a continuación:

Tabla 21. Coeficientes aplicados a sub-predios según la pendiente

Clase de Pendiente	Porcentaje Pendiente	Descripción	Factor
1	0 – 5	Plana	1,00
2	5 – 10	Suave	1,00
3	10 – 20	Media	0,95
4	20 – 35	Fuerte	0,80
5	35 – 45	Muy fuerte	0,75
6	45 – 70	Escarpada	0,60
7	> 70	Abrupta	0,50

Fórmula de aplicación de factor pendiente:

SECRETARIA GENERAL

$$FP = \frac{\Sigma(A_1 - fp_1 + A_2 - fp_2 + \dots + A_n - fp_n)}{A_t}$$

Dónde:

FP : Factor de Pendiente del Predio

$A_{1...n}$: Área de Intersección

$fp_{1...n}$: Factor pendiente del área de intersección

A_t : Área Total

Tabla 22. Factores aplicados a sub-predios según la edad:

Descripción	Factor
Plena producción	1
En desarrollo	0,85
Fin de producción	0,85
No aplica	1

Tabla 23. Factores según la accesibilidad a centros poblados de relevancia, vías de primer y segundo orden

Clases	Descripción	Factores
1	Muy alta	1,20
2	Alta	1,10
3	Moderada	0,95
4	Regular	0,80
5	Baja	0,70
6	Muy baja	0,60

Fórmula de aplicación de factor accesibilidad Vial:

$$FA = \frac{\Sigma(A_1 \times fp_1 + A_2 \times fp_2 + \dots + A_n \times fp_n)}{A_t}$$

Dónde:

FA : Factor de Accesibilidad del Predio

A_1 : Área de Intersección

fp : Factor Accesibilidad

A_t : Área Total

Tabla 24. Coeficientes según la titularidad

No.	Título	Factor
1	Con título	1
2	Sin título	0,95
3	S/I	1

Tabla 25. Coeficientes según la diversificación

No.	Calificación	Cantón	Aplicación De Factor
1	Mérito	2,00	De acuerdo al criterio del técnico municipal a uno o varios predios, mismos que serán seleccionados manualmente, con las herramientas del
2	Normal	1,00	
3	Demérito	0,50	

SECRETARIA GENERAL

SINAT

Art. 24.- Cálculo del avalúo final en el suelo rural. -Las particularidades físicas de cada terreno o predio (que constan en el sistema catastral municipal), de acuerdo con su implantación en el área rural, en la realidad, dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Así, el valor individual del terreno está dado:

1. Por el valor por hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual.
2. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicarán los siguientes criterios:

Valoración individual del terreno

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

En dónde:

VI = Valor individual del terreno

S = Superficie del terreno

Vsh = Valor m² de sector homogéneo o valor individual

Fa = Factores de aplicación

Sección III

Valoración de las edificaciones en el suelo Rural

Art. 25.- Criterios de Valoración de las edificaciones y el cálculo del avalúo de las edificaciones en el suelo rural. - La valoración de las edificaciones en el suelo rural del cantón, será realizada en consideración de los factores de corrección o ajuste, ya que la política de determinación tributaria es similar de lo desarrollado en el valor de las edificaciones urbanas, por lo que se considera para su aplicación en el contexto rural: el concepto, metodología, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana.

El avalúo de las construcciones que se hayan edificado con carácter de permanente sobre un predio, calculado sobre el método de reposición que se determina mediante la simulación de la construcción, a costos actualizados y depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil de los materiales y del estado de conservación de la unidad.

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²).

Tabla 26. Costo de materiales

SECRETARIA GENERAL

Código	Descripción	Unidad	Precio Unitario
1	Arena Fina	m3	10
2	Geomembrana HDPE 1000	m2	4.94
3	Agua	m3	0.1
4	Cemento	kg	0.15
5	Ripio Minado	m3	12
6	Polvo de piedra	m3	4,62
7	Teja Lojana o Cuencana	u	0.5
8	Tira eucalipto	u	1.2
9	Tirafondo	u	0.2
10	Ladrillo Jaboncillo	u	0.35
11	Perfil Aluminio tipo O,4x4"x 3mm x 6,00 m" por m	m	42
12	Acero de refuerzo fy = 4200 Kg/cm2	kg	2.1
13	Piedra Molon	m3	13.5
14	Clavos	kg	2.5
15	Pared Prefabricada e=8 cm, Malla 5.15	m2	16
16	Columna_viga_madera rustica	m	5.5
17	Columna de caña guadua	m	2.25
18	Pared de madera rustica	m2	9
19	Mampara de Aluminio y Vidrio	m2	110
20	Zinc	m2	2.8
21	Galvalumen	m2	13.4
22	Steel Panel	m2	6
23	Adobe común	u	0.6
24	Tapial e=0.40 incl encofrado	m2	10
25	Bloque 15 x 20 x 40 Liviano	u	0.3
26	Eternit	m2	7.5
27	Ardex	m2	7.4
28	Duratecho	m2	4.1
29	Palma incluye alambre de amarre	m2	7.25
30	Paja incluye Alambre de amarre	m2	7

SECRETARIA GENERAL

31	Plastico Reforzado	m2	4.5
32	Polycarbonato	m2	30
33	Bahareque	m2	5
34	Latilla de caña	m2	3
35	Correa tipo G200x50x15x3mm	kg	2.5
36	Alfajia	m	1.30
37	Correa tipo G150x50x15x3mm	kg	1.5
38	Correa tipo G100x50x3mm	kg	1.5

Tabla 27. Mano de Obra

No.	Trabajador	Jornal real 2025
1	Peón	4,23
2	Ay. de fierro	4,23
3	Ay. de carpintero	4,23
4	Fierro	4,28
5	Maestro de obra	4,52
6	Chofer tipo d	6,22
7	Carpintero	4,28
8	Ay. de soldador	4,23
9	Operador retroexcavadora	4,75
10	Maestro estructura especializado	4,75
11	Maestro soldador	4,75
12	Maestro aluminero	4,75
13	Ay. Aluminero	4,23
14	Instalador de periferia aluminio	4,23
15	Ay. Especializado	4,23
16	Albañil	4,28

Tabla 28. Equipo y Maquinaria

Código	Descripción	Costo/hora
2000	Herramienta menor	0,5
2001	Compactador mecánico	5
2002	Volqueta 12 m3	30
2003	Concretera 1 Saco	3,75
2006	Vibrador	4,30
2010	Andamios	0,20
2013	Retroexcavadora	30
2043	Soldadora Eléctrica 300 A	3
2055	Taladro Peq,	2,50
2058	Camión Grua	40

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_r = (\sum P_e + \sum P_a)$$

SECRETARIA GENERAL

Dónde:

V_r : Valor actualizado de la construcción

P_e : Precio de los materiales o rubros que conforman la estructura, pared y cubierta de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

P_a : Precio de los materiales o rubros que conforman los acabados de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²)

Esta sumatoria permite cuantificar económicamente cada metro cuadrado de construcción de los diferentes pisos de la construcción o bloque constructivo, para así obtener el valor de la obra como si fuera nueva. Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante las siguientes ecuaciones:

$$\begin{aligned} V_a &= V_r \times S_c \\ V_d &= V_a \times IPC \times f_t \\ f_t &= f_d \times f_e \times f_u \end{aligned}$$

Dónde:

V_a : Valor actual bruto de la construcción expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

V_r : Valor actualizado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

S_c : Superficie de la construcción, expresada en metros cuadrados

V_d : Valor neto depreciado de la construcción, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica (\$USD)

IPC : Índice de precio al consumidor

f_t : Factor total

f_d : Factor de depreciación que está en función de la antigüedad de la construcción y de la vida útil del material predominante de la estructura

f_e : Factor de estado en el que se encuentra la construcción.

f_u : Factor de uso al que está destinado la construcción.

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared y cubierta se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes.

Para la actualización de los costos directos se aplicará el índice del precio al consumidor, desde el momento de la transacción o dato investigado hasta el momento en que se hace el avalúo.

El tipo de acabados de los materiales predominantes se determina con los costos indirectos que se aplica en el análisis de precios unitarios, como constan a continuación:

Tabla 29. Costo Indirecto de acabados (CI)

Código	Acabado	Valor (CI)
--------	---------	------------

SECRETARIA GENERAL

1	Tradicional – básico	0.10
2	Económico	0.15
3	Bueno	0.20
4	Lujo	0.25

Tabla 30. Materiales predominantes de la estructura

Código	Descripción	Básico/Tradicional	Económico	Bueno	Lujo
1	Hormigón Armado	187,15	220,84	252,65	308,80
2	Acero	195,22	230,36	263,55	322,11
3	Aluminio	170,47	201,15	230,13	281,28
4	Madera 1 (con Tratamiento Periódico)	171,02	201,80	230,88	282,18
5	Paredes Soportantes	201,62	237,91	272,19	332,67
9	Otro	100,00	118,00	135,00	165,00
10	Madera 2	128,58	151,72	173,58	212,16

Tabla 31. Materiales predominantes de la pared

Código	Descripción	Básico/Tradicional	Económico	Bueno	Lujo
0	No Tiene	0	0,00	0,00	0,00
1	Hormigón	52	56	63	70
2	Ladrillo o Bloque	24,5	27	30,5	34
3	Piedra	41	44	48,5	53
4	Madera	15,5	17	19	22
5	Metal	31,5	34	38,5	43,5
6	Adobe o Tapia	33	36	40	45
7	Bahareque – cana revestida	15,5	17	19	22
8	Caña	14,5	15,5	17	19
9	Aluminio o Vidrio	175	185	200	230
10	Plástico o Lona	8,5	9	10	12
99	Otro	4,2	4,6	5,1	5,8

Tabla 32. Materiales predominantes de la cubierta

Código	Descripción	Básico	Económico	Bueno	Lujo
0	No Tiene	0,00	0,00	0,00	0,00
1	(Loza de) Hormigón	90,00	95,00	105,00	120,00

SECRETARIA GENERAL

2	Asbesto - cemento (Eternit, Ardex, Duratecho)	22,78	23,81	24,85	25,88
3	Teja	22,78	23,81	24,85	25,88
4	Zinc	14,75	15,42	16,10	16,77
5	Otros Metales	86,16	90,08	94,00	97,91
6	Palma, Paja	19,88	20,78	21,69	22,59
7	Plástico, policarbonato y similares	17,92	18,73	19,55	20,36
9	Otro	8,00	9,50	11,00	13,00

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción.

Tabla 33. Coeficiente de acabados

Código	Acabado	Factor
1	Factor acabado básico-tradicional	0.19
2	Factor acabado económico	0.35
3	Factor acabado bueno	0.46
4	Factor acabado lujo	0.55

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$f_d = \left[1 - \left(\left(\frac{E}{V_t} \right) + \left(\frac{E}{V_t} \right) \right) \times 0.50 \right] \times C_h$$

Dónde:

f_d : Factor depreciación

E : Edad de la estructura

V_t : Vida útil del material predominante de la estructura

C_h : Factor de estado de conservación de la estructura

Se aplicará la fórmula cuando la edad de la construcción sea menor al tiempo de vida útil, caso contrario se aplicará el valor del 40% del valor residual.

El factor estado de **conservación de construcción** se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial Rural de la siguiente manera:

Tabla 34. Coeficientes de estado de conservación de construcción

Código	Categoría	Factor
1	Malo	0,474

SECRETARIA GENERAL

2	Regular	0,819
3	Bueno	1,00

Tabla 35. Vida útil (años)

Código	Estructura	Rango*		Cantonal
		Máximo	Mínimo	
1	Hormigón armado	100	60	80
2	Acero	100	60	80
3	Aluminio	80	40	60
4	Madera opción 2 (que no reciba tratamiento periódico)	25	15	20
5	Paredes soportantes	60	40	50
6	Madera opción 1 (que reciba tratamiento periódico)	60	40	50
9	Otro	50	30	40

Tabla 36. Factores de uso

Código	Calificación	Factor por uso
0	Sin uso	1,000
1	Bodega/almacenamiento	0,950
2	Garaje	0,975
3	Sala de máquinas o equipos	0,900
4	Salas de pos-cosecha	0,900
5	Administración	0,975
6	Industria	0,900
7	Artesanía, mecánica	0,950
8	Comercio o servicios privados	0,975
9	Turismo	0,975
10	Culto	0,975
11	Organización social	0,975
12	Educación	0,900
13	Cultura	0,975
14	Salud	0,950
15	Deportes y recreación	0,950
16	Vivienda particular	0,975
17	Vivienda colectiva	0,975
99	Indefinido/otro	0,950

Las construcciones agroindustriales llamadas mejoras adheridas al predio son determinadas por el tipo de material que conforma la estructura que soporta esta construcción.

Tabla 37. Valores en USD\$ por m2 de mejoras

	MATERIAL	HORMIGÓN		PIEDRA	MADERA	METAL		
--	----------	----------	--	--------	--------	-------	--	--

SECRETARIA GENERAL

SECRETARIA GENERAL								
MEJORAS			LADRILLO O BLOQUE				ADOBE O TAPIA	BAHAREQUE CAÑA REVESTIDA
ESTABLO GANADO MAYOR	73.17	73.17	81.75	62.08	73.90	41.14	32.08	
ESTABLO GANADO MENOR	73.17	73.17	81.75	62.08	73.90	41.14	32.08	
SALA DE ORDEÑO	73.17	73.17	81.75	62.08	73.90	41.14	32.08	
GALPÓN AVÍCOLA	73.17	73.17	81.75	62.08	73.90	41.14	32.08	
PISCINAS PISCÍCOLAS	73.17							
ESTANQUE O RESERVORIO	73.17							
INVERNADEROS	0			62.08	73.90			
TENDALES	73.17							

Sección IV

Avalúo total de la propiedad en el suelo rural

Art. 26.- Avalúo total de la propiedad en el suelo rural. - El valor total del predio, se lo establecerá a partir de la suma del avalúo total del terreno, y del avalúo total de las edificaciones que pudieren existir sobre el predio.

$$ATPR = V_{tr} + V_{CR} + AM$$

En dónde:

ATPR = Avalúo total del predio rural

V_{tr} = Avalúo final del terreno en el suelo rural

V_{cr} = Avalúo de las edificaciones en el suelo rural

AM= Valores en USD\$ por m² de mejoras

CAPÍTULO IV

DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 27.- Objetivo del Impuesto. - El objeto del impuesto a la propiedad urbana es el tributo que se determina 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, de conformidad con la ley nacional y la legislación local.

Art. 28.- Notificación. - La Dirección Financiera notificará a las y los propietarios, de conformidad a los Arts. 85 del Código Tributario, en concordancia con el Art. 522 del COOTAD, el procedimiento con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

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

SECRETARIA GENERAL

Art. 29.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto señalado en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Latacunga.

Art. 30.- Sujetos Pasivo. - Son sujetos pasivos, las y los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Arts. 24, 25, 26, 27, 28 y 29 del Código Tributario, y que sean propietarios/as o usufructuarios/as de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 31.- 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. 32.- Impuestos que gravan a los predios urbanos. - Los predios urbanos están gravados por las siguientes obligaciones tributarias, establecidas en los Arts. 501 al 513 del COOTAD y la Ley de Defensa contra Incendios:

1. El impuesto a los predios urbanos;
2. Impuesto a los inmuebles no edificados;
3. Contribución adicional al cuerpo de bomberos.

CAPÍTULO V

DEL PROCESO TRIBUTARIO AL IMPUESTO URBANO

Art. 33.- Adicional en favor del cuerpo de bomberos del cantón. - Para la determinación de la contribución predial adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del cantón Latacunga, se determina su tributo a partir del hecho generador establecido en Art. 33 de la Ley de Defensa contra Incendios, que prevé la unificación de la contribución predial a favor de todos los Cuerpos de Bomberos de la República, en el cero punto quince por mil, tanto en las parroquias urbanas como en las parroquias rurales, a las cuales se les hace extensivo.

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

Art. 34.- Emisión de títulos de crédito. - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la Dirección Financiera ordenará al Responsable de la Unidad de Rentas o a quien haga sus veces, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que, refrendados por el Director/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.

SECRETARIA GENERAL

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario. La falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo - excepto el señalado en el numeral 6 de la indicada norma-, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 35.- Determinación del Impuesto predial Urbano: Para la liquidación del impuesto predial Urbano se lo determinará en base a la Banda impositiva como lo estipula el art. 504 del COOTAD; al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil (0,25 %) y un máximo del cinco por mil (5 %) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal. Mismos que se describen en la siguiente tabla:

Rango	AVALUOS (\$)		
	Desde	Hasta	Tarifa
1	0.01	25 (RBU)	0.38
2	25 (RBU),01	70,000.00	0.41
3	70,000.01	150,000.00	0.51
4	150,000.01	500,000.00	0.63
5	500,000.01	1,250,000.00	0.78
6	1,250,000.01	3,000,000.00	0.98
7	3,000,000.01	En adelante	1.48

Se aplicará el SBU que corresponda al año de emisión.

Art. 36.- Liquidación de los créditos. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 37.- 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. 38.- Sanciones tributarias. - El/La y los/las 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 Cuarto del Código Tributario.

Art. 39.- Certificación de avalúos. - La Dirección de Avalúos y Catastros remitirá y certificará 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 en Especie Valorada o Formulario y la

SECRETARIA GENERAL

presentación del Certificado de No Adeudar a la Municipalidad por concepto alguno. El costo de la certificación será solventado por el/la petionario/a, conforme LA ORDENANZA SUSTITUTIVA A LA ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DE LA TASA POR SERVICIOS TÉCNICOS Y ADMINISTRATIVOS EN EL CANTÓN LATACUNGA.

Art. 40.- Intereses por mora tributaria. - A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida, de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 41.- Determinación de la base imponible. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, aplicando las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes. De acuerdo con el Código Tributario existe las siguientes bases imponibles: base imponible igual a cero ($BI=0$); base imponible diferente de cero $BI \neq 0$; base imponible igual al valor de la propiedad $BI=VP$.

Art. 42.- Impuesto a los inmuebles no edificados. - Se establece un 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.

Procedimiento técnico se realizará conforme la información que se encuentra registrada en el Catastro Municipal, sobre ese territorio, solo van los sectores urbanos consolidados, en los que se debe configurar el hecho generador del tributo.

La tarifa puede ser única para toda al área urbana del cantón, o múltiple, por sectores urbanos, parroquias, sectores identificados en el auge de su desarrollo, sectores identificados en la convocatoria del mercado de suelo, procesos coyunturales, que, de acuerdo con la política tributaria municipal, deben estar definidos.

Art. 43.- Liquidación acumulada. - Cuando un/a propietario/a posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluidos los derechos que posea en Condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Art. 505 del COOTAD.

Art. 44.- 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. Los predios adquiridos en copropiedad en alícuotas definidas, derechos y acciones, o es el resultado del proceso de sucesión como propiedad indivisa, la determinación tributaria seguirá el procedimiento correspondiente aparte del régimen de propiedad horizontal.

SECRETARIA GENERAL

Art. 45.- Época de pago. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año fiscal. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el Catastro. En este caso, se realizará el pago con base al Catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional.

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

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

Fecha de pago	Porcentaje de descuento
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

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

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

CAPÍTULO VII

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 46.- Objeto del impuesto. - El objeto del impuesto a la propiedad o posesión 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 declaradas por norma local del Cantón, determinadas por la Ley.

Art. 47.- Impuesto que grava a la propiedad rural. - Los predios 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. Contribución adicional al Cuerpo de Bomberos del cantón Latacunga

Art. 48.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto señalado en los artículos precedentes, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Latacunga.

SECRETARIA GENERAL

Art. 49.- 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 del Cantón.

Art. 50.- 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. 51.- Valor de la propiedad rural. - Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los siguientes elementos de valor, conforme establece el COOTAD:

- a) Elementos de valor del suelo;
- b) Valor de las edificaciones; y,
- c) Valor de reposición.

Con la valoración de la propiedad rural se obtiene el avalúo total de la propiedad mediante la sumatoria de valor del suelo con la o las edificaciones de existir, con el que se determinará el impuesto a ser generado.

Art. 52.- Determinación de la base imponible. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exclusiones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 53.- Determinación del Impuesto predial Rural.- Para la liquidación del impuesto predial Rural se lo determinará en base a la Banda impositiva como estipula el art. 517 del COOTAD; al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil (0,25 x 1000) ni superior al tres por mil (3 x 1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

Rango	Avalúos		Fracción Básica	Tarifa
	Desde	Hasta		
1	0.00	15 SBU	0	Exonerado
2	15 SBU,01	70,000.00	2.48	0.35 por mil
3	70,000.01	150,000.00	24.45	0.37 por mil
4	150,000.01	500,000.00	54.05	0.45 por mil
5	500,000.01	1,250,000.00	211.55	0.50 por mil
6	1,250,000.01	3,000,000.00	586.55	0.55 por mil
7	3,000,000.01	6,000,000.00	1,549.05	0.60 por mil
8	6,000,000.01	En adelante	3,349.05	0.65 por mil

SECRETARIA GENERAL

Se aplicará el SBU que corresponda al año de emisión.

Art. 54.- Valor imponible de predios de un/a propietario/a.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo Cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Están exentas del pago de impuesto predial rural las propiedades consideradas en el Art, 520 del COOTAD.

Art. 55.- Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

1. Las y los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
2. 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;
3. Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
4. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 56.- 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.

CAPÍTULO VII

SECRETARIA GENERAL
CONSIDERACIONES ADICIONALES IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL

Art.- 57.- Tasas adicionales sobre los impuestos prediales Urbanos y Rurales.- Con el impuesto predial Urbano y Rural se cobrará adicionalmente la Tasa por Servicio de Mantenimiento y Actualización Catastral, cuyo valor anual es de 0.50 por ciento de una Salario Básico Unificado (SBU), por cada unidad predial, así también las demás tasas y contribuciones estipuladas en ordenanzas, convenios y demás normativa conexas.

Art. 58.- Deducciones y Rebajas.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas y deducciones previstas en los Arts. 503, y 521 del COOTAD, para las propiedades urbanas y rurales, que se harán efectivas mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente, ante la Dirección Financiera, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia de la emisión plurianual es importante considerar el valor del Salario Básico Unificado del Trabajador (SBU). 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 como parámetro ese dato al sistema, y si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato del SBU del año anterior.

Art. 59. Exoneraciones. - En la emisión del impuesto urbano y rural se aplicarán las exoneraciones establecidas en los artículos 509, 510 y 520 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, respectivamente, y exenciones establecidas en otras leyes que determinen exoneraciones para las propiedades urbanas y rurales.

Ar. 60.- Reclamos. - Los contribuyentes responsables o terceros que tengan autorización firmada por los titulares, tienen derecho de presentar por escrito y en solicitud de especie valorada los reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 al 123 del Código Tributario y artículos 340, 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización ante la Dirección Financiera, quien resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días laborables a partir de la fecha de notificación en la prensa y demás medios, ante el órgano correspondiente, mismo que se pronunciará según lo expuesto en la normativa legal vigente.

Para tramitar esta impugnación, no se requerirá el pago previo del nuevo valor del tributo.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - De conformidad a lo que determinan los Arts. 35 y 37 numerales 4 y 5, Art. 47 numerales 3 y 4 de la Constitución de la República del Ecuador, en la presente ordenanza se adoptarán y aplicarán todas y cada una de las medidas de exención que se establecen en el Art. 509 del COOTAD, para las personas adultas mayores, personas con discapacidades y personas calificadas como vulnerables.

SECRETARIA GENERAL

SEGUNDA. - Déjese sin efecto toda disposición de menor o igual jerarquía que se contraponga a la presente Ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente Ordenanza entrará en vigor a partir de su aprobación por parte del Concejo Municipal y posterior sanción por el Ejecutivo, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Dado en el salón de la ciudad en sesión extraordinaria realizada el 30 de diciembre de 2025.

Dr. Fabricio Tinajero Jiménez

ALCALDE DEL CANTÓN LATACUNGA



Dra. Paola Carrera Izurieta

SECRETARIA GENERAL



La suscrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga **CERTIFICA** que la presente **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LATACUNGA PARA EL BIENIO 2026 – 2027**, fue discutida y aprobada por la Cámara Edilicia, en sesión extraordinaria realizada el viernes 19 de diciembre de 2025 y en sesión extraordinaria realizada el martes 30 de diciembre de 2025.- Latacunga, 30 de diciembre de 2025.

Dra. Paola Carrera Izurieta

SECRETARIA GENERAL



SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN LATACUNGA. - Aprobada que ha sido la presente **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LATACUNGA PARA EL BIENIO 2026 – 2027**, de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial y Descentralización, remítase el presente Cuerpo Normativo al señor Alcalde del cantón, a efecto de que lo sancione u observe.- Latacunga, 30 de diciembre de 2025.

SECRETARIA GENERAL


Dra. Paola Carrera Izurieta
SECRETARIA GENERAL



ALCALDÍA DEL CANTÓN LATACUNGA. - De conformidad con lo prescrito en el Art. 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciono la presente **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LATACUNGA PARA EL BIENIO 2026 – 2027**, para su promulgación. - Notifíquese. - 30 de diciembre de 2025.


Dr. Fabricio Tinajero Jiménez
ALCALDE CANTÓN LATACUNGA



CERTIFICACIÓN.- La suscrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Latacunga, certifica que el señor Alcalde sancionó **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN LATACUNGA PARA EL BIENIO 2026 – 2027**, en la fecha señalada. - Lo Certifico. - Latacunga, 30 de diciembre de 2025.


Dra. Paola Carrera Izurieta
SECRETARIA GENERAL

