

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos bajo los principios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad y transparencia y de más normativas vigentes, está en la obligación de actualizar los catastros prediales y regular los impuestos para el bienio 2024-2025, así como establecer procedimientos generales que promuevan la suficiencia recaudatoria del impuesto predial.

Es facultad establecida en la Constitución de la República del Ecuador y normas legales vigentes, establecen la obligatoriedad a los Gobiernos Autónomos Descentralizados de actualizar sus catastros, sean estos urbanos y rurales, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información.

Para la expedición de las cartas catastrales del impuesto predial para el bienio 2024-2025, es necesario actualizar el valor de los predios urbanos y rurales, para lo cual es necesario promulgar la ordenanza que regula la determinación y recaudación del impuesto predial urbanos y rural para el bienio 2024-2025. En adición, es necesario contar con un catastro actualizado real y objetivo, de la propiedad inmobiliaria ubicada dentro de la zona rural del cantón Cevallos, para el fin descrito, se requiere de normas técnicas adecuadas y procedimientos claros debidamente sustentados.

EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CEVALLOS

CONSIDERANDO

Que, de acuerdo al artículo 226 de la Constitución de la República del Ecuador, las instituciones del Estado, sus organismos, dependencias, las servidoras o servidores públicos y las personas que actúen en virtud de una potestad estatal tendrán el deber de coordinar acciones para el cumplimiento de sus fines y hacer efectivo el goce y ejercicio de los derechos reconocidos en la Constitución;

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados gozarán de autonomía política, administrativa y financiera;

Que, el artículo 240 de la Constitución de la República del Ecuador, reconoce la facultad legislativa de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales;

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, establece que los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: *"Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización literal i), determina que es competencia exclusiva del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal: *"Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, los artículos 57 literal a) y 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece el ejercicio de la facultad normativa en materias de competencias del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones. - Regular mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley, así como también la actualización permanente del Catastro Predial Urbano y Rural;

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: *"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. Es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa. El gobierno central, a través de la entidad respectiva financiará y en colaboración con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, elaborará la cartografía geodésica del territorio nacional para el diseño de los catastros urbanos y rurales de la propiedad inmueble y de los proyectos de planificación territorial."*;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados Distritales y Municipales a reglamentar mediante Ordenanza el cobro de tributos;

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, faculta: " 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, el artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que *"El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes*

elementos: a) *El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;* b) *El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, calculado sobre el método de reposición;* y, c) *El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser valuada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil. Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requieran para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad. Los avalúos municipales o metropolitanos se determinarán de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a los dispuesto en este artículo...”;*

Que, el artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina la actualización del Avalúo y de los Catastros, las Municipalidades realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto la dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a sus propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo;

Que, el artículo 497 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que los gobiernos autónomos descentralizados deben revisar el monto de los impuestos prediales urbano y rural que registrarán para el bienio;

Que, el artículo 501 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece:” *Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley. Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo. Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedará más de la mitad del valor de la propiedad. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales y metropolitanos, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.*”

Que, el artículo 502 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “*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 este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, 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.”;

Que, el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: “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, el artículo 505 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización señala: “Cuando *un propietario posea varios predios avaluados separadamente en una misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral 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. La tarifa que contiene el artículo precedente se aplicará al valor así acumulado. Para Todos los derechos reservados. Prohibida su reproducción parcial o total el pago del tributo se podrá, a pedido de los interesados, hacer figurar separadamente los predios, con el impuesto total aplicado en proporción al valor de cada uno de ellos.*;

Que, el artículo 516 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece que los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición, lo cual el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza;

Que, el artículo 518 Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la forma de obtener el valor catastral para aplicar la tarifa del impuesto predial rural;

Que, el artículo 522 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización dispone de manera obligatoria, las actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad rural cada bienio;

Que, el Art. 525 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal a los valuadores, registradores de la propiedad y a los empleados y funcionarios que cometieren irregularidades en el desempeño de sus funciones y responsabilidades, sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera;

Que, los artículos 87 y 88 de la Codificación del Código Tributario, le faculta al GAD Municipal a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previsto en este Código;

Que, Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores en el artículo 14.- De las exoneraciones. Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o

que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de IMPUESTOS fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los IMPUESTOS se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Sobre los IMPUESTOS nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos.

Que, la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2022-2023 del cantón Cevallos, fue expedida por el Concejo Cantonal el 17 de diciembre del año 2021 y por lo tanto urge actualizarla acorde a la realidad territorial moderna y a los nuevos elementos de la tecnología y los procedimientos técnicos modernos;

En ejercicio de las atribuciones legales establecidas en los Artículos 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Cevallos.

Expide:

La ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2024-2025

CAPÍTULO I CONCEPTOS GENERALES

Art. 1.- Objeto. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial de la zona urbana y rural del cantón Cevallos, determinadas de conformidad con la ley.

Art. 2.- Principios. - Los impuestos prediales urbanos y rurales que regirán para el bienio 2024-2025, observarán los principios tributarios constitucionales de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria que sustentan el Régimen Tributario.

Art. 3.- Glosario de Términos: Para la interpretación de la presente Ordenanza, entiéndase los siguientes términos:

Avalúo. - Es la determinación del valor comercial de un bien, realizada por un profesional competente, de acuerdo a criterios previamente establecidos y desarrollando una metodología adecuada al fin propuesto. Acción y efecto de valorar, 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 la Unidad de Avalúos y Catastros.

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 y sus datos.

Clases de bienes. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Catastro Económico. - Es el registro en cuyas bases constan datos descriptivos correspondientes al valor de los inmuebles determinado a través de diferentes enfoques, bien como el mapa de valores del suelo a partir del cual se define política tributaria.

Catastro Físico. - Es el registro en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos descriptivos que caracterizan al suelo y a las construcciones de cada inmueble.

Catastro Temático. - Son registros en cuyas bases constan documentos cartográficos y datos alfanuméricos correspondientes a los aspectos de infraestructura como son las redes de agua y alcantarillado, energía eléctrica, gas, telefonía, cable entre otros; ambiental cuyo objetivo es evaluar la calidad ambiental del medio físico natural y el comportamiento urbano; y social. Los mismos que son administradas por empresas privadas o instituciones públicas de diferentes niveles y áreas de gobierno.

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.

Certificado Catastral. – Documento que publicita el estado parcelario de los inmuebles y, que, por lo tanto, contiene la nomenclatura catastral, la ubicación, medidas y linderos de la parcela, la valuación catastral, etc. Se solicita para constituir, modificar o transmitir derechos reales.

Clave Catastral. - Es el código que identifica al objeto catastral de forma única y exclusiva respecto a su localización geográfica, mismo que se conformará a partir de la codificación oficial del Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (INEC) para provincia, cantón y parroquia y la conformación subsecuente de la clave, será determinada localmente y estará conformada por zona, sector, manzana y lote.

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, la que se origina en el proceso de catastro.

Costo de Reposición. - En la valuación catastral es el cálculo del valor de una construcción a nuevo al cual se le aplica una reducción por depreciación física. El costo de reposición, generalmente se determina en base a prototipos clasificados por categoría y destino de los edificios.

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

Lote. - Es la unidad territorial mínima donde se ubica un predio urbano o rural asociado a una propiedad ya sea jurídica o natural, delimitada generalmente por

vías, otros lotes y accidentes geográficos. Se reconoce como lote los términos: terreno, suelo, solar.

Predio. - Es la menor unidad de catastro, corresponde al bien inmueble de extensión territorial continua, definida por los límites correspondientes a uno o más títulos de propiedad, una posesión o una ocupación ejercida. Se reconoce como predio, el término: parcela catastral. Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o georreferenciada.

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 que contiene un conjunto de manzanas o polígonos catastrales.

Suelo Urbano Consolidado. - Es el suelo urbano que posee la totalidad de los servicios, equipamientos e infraestructuras necesarios y que mayoritariamente se encuentra ocupado por la edificación.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH). - Predio o conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

Zona. - Espacio geográfico que contiene un conjunto de sectores para facilitar la gestión, administración y planificación de la Entidad Competente.

Catastro Urbano. – El catastro urbano tiene como propósito principal la ubicación y registro de bienes inmuebles de uso múltiple. El catastro urbano es más complejo debido a que el uso de los predios y construcciones es más diverso, lo que permite que la propiedad inmobiliaria se destine a fines industriales, comerciales y sociales.

Catastro Rural. – Es el inventario físico, jurídico y económico de todos los inmuebles rústicos de un cantón, es un Sistema Informático de alcance nacional que contiene información técnica y legal de los predios agrarios. - El Catastro Rural es de vital importancia para la gestión integral de la geografía cantonal porque permite planificar, organizar y tomar decisiones cruciales sobre el territorio.

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 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. 4.- Objeto del Catastro. - El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, el catastro rural, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo rural. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario rural en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Art. 5.- Elementos. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural comprende el inventario de la información catastral, el padrón de los propietarios o poseedores de predios urbanos y rurales, el avalúo de los predios urbanos y 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.

CAPÍTULO II

TÍTULO I

IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 6.- Objeto del impuesto. - Son objeto del impuesto a la propiedad urbana, todas las propiedades inmuebles ubicadas dentro de las zonas urbanas del cantón Cevallos, comprenden: el área de la cabecera cantonal, cuenta con todos los servicios e infraestructura conforme lo establecido en la Segunda Reforma a la Ordenanza que sanciona la actualización del Plan de Desarrollo y ordenamiento territorial y el Plan de Uso y Gestión de Suelo en el cantón Cevallos.

Art. 7.- Impuestos que gravan a los predios urbanos. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

El Impuesto sobre la propiedad urbana.

- a) El impuesto de alcabalas.
- b) El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos.

Art. 8.- Existencia del hecho generador. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial en el formulario de declaración o ficha predial urbana con los siguientes indicadores generales:

- 1.- Identificación.
- 2.- Ubicación.
- 3.- Tenencia del predio – Aspectos legales.
- 4.- Características físicas y de servicios.

- 5.- Características de la edificación.
- 6.- Dimensiones del terreno.
- 7.- Delimitación predial.
- 8.- Croquis del predio.

Art. 9.- Sujeto activo. - El sujeto activo del impuesto señalado en el artículo precedente es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos.

Art. 10.- Sujetos pasivos. - Son los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades, aun cuando carezcan de personería jurídica, como lo señalan los artículos 24 al 29 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón Cevallos.

TITULO II DEL CATASTRO

Art. 11.- Catastro urbano. - Para efectos de la presente ordenanza, se entiende por catastro urbano al registro de bienes inmuebles públicos y privados ubicados en las zonas urbanas del cantón Cevallos, cuya información debe ser sistematizada.

Art. 12.- Catastro multifinlatario. - El catastro multifinlatario podrá ser utilizada para efectos tributarios y extra tributarios.

TITULO III PROCEDIMIENTO DE REGISTRO

Art. 13.- Del registro catastral. - La Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos, mantendrá un registro actualizado de la propiedad inmobiliaria sometándose a las disposiciones contenidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario, Acuerdos Ministeriales y la presente ordenanza.

Art. 14.- Modificación del catastro. - Todo cambio o modificación al catastro deberá contar con el respaldo documental necesario.

TITULO IV DE LOS PROCEDIMIENTOS CATASTRALES

REGLAS GENERALES

Art. 15.- Levantamiento catastral. - Corresponde a la Unidad de Avalúos y Catastros, ejecutar todas las actividades referentes al levantamiento catastral y avalúo de las propiedades inmuebles.

Art. 16.- De la información catastral. - La Unidad de Avalúos y Catastros tendrá a su cargo la actualización y conservación de la información física, jurídica y económica de los predios registrados en el Sistema Catastral Urbano.

Art. 17.- Clave catastral. - Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en la tabla siguiente:

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote	Propiedad Horizontal		
								Bloque	Piso	Unidad
No. de dígitos	2	2	2	2	2	3	3	3	2	3
Cevallos	18	03	50	01	01	028	001	000	000	000

Tabla 1. **CODIFICACION DE LA CLAVE CATASTRAL**

Fuente: Acuerdo Ministerial 029- Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Normas técnicas nacionales para el Catastro de bienes inmuebles urbanos y rurales

Durante el Bienio 2024-2025, se realizará la actualización de claves catastrales conforme al acuerdo Ministerial MIDUVI – MIDUVI – 2022 – 0003 - A, una vez que el sistema este adecuado para dicho cambio.

Art. 18.-Tipo de la información catastral. - El registro de la información catastral, para la práctica de avalúos estará contenido en los siguientes documentos:

1. Ficha predial urbana;
2. Plano base en escala 1:1.000;
3. Plano de valoración de zonas homogéneas del suelo urbano;
4. Plano de zonificación, sectorización y notación manzanera;
5. Plano de valoración por manzana;
6. Plano de ejes comerciales y,
7. Tabla de valores por metro cuadrado de construcción de los principales rubros de la edificación.

CAPITULO III

TITULO I

PROCEDIMIENTOS DE ACTUALIZACIÓN CATASTRAL

Art. 19.- Actualización de la información catastral. - La actualización de la información catastral estará a cargo de la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos. La actualización es una actividad permanente en coordinación con las diferentes

direcciones y unidades municipales relacionados a la actividad catastral, la misma que se efectuará por medio de las rutinas necesarias para actualizar la información referida al propietario, terreno y edificaciones.

Art. 20.-Actualización del avalúo y del catastro. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos, realizará en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto la Dirección Administrativa y Financiera o quien haga sus veces notificara por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por cualquier medio de comunicación a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

Art. 21.- Responsables de la actualización.- Para proceder a la actualización de datos, como lo dispone el artículo 13 de la presente ordenanza, las direcciones y Unidades del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal como: Administrativo y Financiero, Agua Potable, Obras Públicas, Planificación y Registro Municipal de la Propiedad, son los responsables del cumplimiento de los flujos, rutinas y procedimientos administrativos, en aquellas actividades que conlleven el registro de nuevos datos; los mismos que se comunicarán oportunamente a la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro del mes en que se realizare el trámite respectivo, la puesta en servicio de nuevas obras de infraestructura y equipamiento, la información relativa a construcciones aprobadas, permisos de habitabilidad, etc.

El incumplimiento de esta disposición dará lugar al establecimiento de responsabilidades administrativas de las direcciones indicadas en este artículo.
- La valoración de los predios urbanos se realizará conforme el art. 40 de la Norma Técnica Nacional de Catastros del 24 de febrero del 2022.

Art. 22.- Responsabilidad de la Unidad de Avalúos y Catastros. - El levantamiento, registro y actualización de la información del catastro del área urbana del cantón Cevallos, es función de la Unidad de Avalúos y Catastros, en tal sentido, será la indicada dependencia la responsable del cumplimiento de las disposiciones para los procedimientos administrativos que determina la presente ordenanza.

Art. 23.- Accesibilidad de Información Catastral. - El plano de zonificación, sectorización y amanzanamiento será de acceso para que el público pueda tomar información sobre la ubicación de las propiedades, especialmente referida a la clave catastral.

Art. 24.- Reportes del catastro. - La Unidad de Avalúos y Catastros llevará, anualmente, los reportes catastrales tanto en orden alfabético como en orden secuencial numérico, reporte que dispondrá de la siguiente información: clave catastral, nombre del propietario, dirección del predio, superficie de terrenos y construcciones, avalúo real del terreno y de construcciones, deducciones hipotecarias, base imponible.

La Unidad de Avalúos y Catastros, dispondrá que los reportes catastrales serán actualizados, dentro de los días laborables en que se decidirá el reporte de los cambios de nombre del o de los propietarios de los predios urbanos, como efecto de nuevos datos que provengan del cumplimiento de las actividades previstas en la presente ordenanza.

Art. 25.- Área de terreno. - El área de los predios urbanos de la ciudad es el resultado de procedimientos técnicos aceptados, de planimetrías aprobadas y los que a futuro apruebe la Dirección de Planificación y Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos y validados por la Unidad de Avalúos y Catastros, los mismos que serán los insumos básicos para la determinación del avalúo predial y que constan en todos los tramites que el propietario lo realice en el Municipio.

En los casos que existieran diferencias o excedentes de superficie en relación a la escritura, se aceptara un margen de error admisible de conformidad a lo establecido en la Reforma de la Ordenanza que regula el procedimiento para las adjudicaciones por excedente o diferencias de área en inmuebles, propiedades ubicadas en el sector urbano y rural del cantón Cevallos

TITULO II DEL SISTEMA DE VALORACION

Art. 26.- Valor de la propiedad. – El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios. Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

a) El valor del suelo que es el precio unitario de suelo urbano, 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 sumatoria de factores de afectación y por la superficie de la parcela o solar. Para el caso de los ejes comerciales se aplicará un factor de incremento al promedio del valor del suelo del sector afectado.

b) El valor de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición.

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

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

ley; en base a la información, componentes, valores y parámetros técnicos, los cuales serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

Art. 27.- Avalúo final del predio. - El avalúo resultante de la investigación y de los procesos técnicos incrementados por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos y la aplicación de los sistemas de valoración de terreno y edificaciones, nos determina el avalúo real del predio, el mismo que puede ser superior o inferior a los valores que se dejan de aplicar, ya que el valor de la base imponible, es el valor de la propiedad.

Art. 28.- Determinación de la base imponible. - La base imponible, corresponde al avalúo final del predio considerando las rebajas, deducciones y exoneraciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Tributario y otras Leyes.

La emisión del primer año del bienio se genera en base a la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador) para mantener consistencia tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual. Si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

Las solicitudes para la actualización de información predial se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 29.- Sanciones por incumplimiento de responsabilidades relacionadas con la tributación municipal. - Las siguientes sanciones serán impuestas por el jefe de la dirección financiera:

a) Los valuadores que por negligencia u otra causa dejaren de avaluar una propiedad o realizaren avalúos por debajo del justo valor del predio y no justificaren su conducta, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general. Serán destituidos en caso de dolo o negligencia grave, sin perjuicio de las responsabilidades civiles y penales a que hubiere lugar;

b) Los registradores de la propiedad que hubieren efectuado inscripciones en sus registros, sin haber exigido la presentación de comprobantes de pago de los impuestos o los certificados de liberación, serán sancionados con una multa que fluctúe entre el 25% y el 125% de la remuneración mínima unificada del trabajador privado en general; y,

c) Los empleados y funcionarios que no presentaren o suministraren los informes de que trata el artículo siguiente, serán sancionados con multa equivalente al 12,5% y hasta el 250% de la remuneración mensual mínima unificada del trabajador privado en general.

Art. 30.- Avalúo para expropiaciones. - Con el objeto de ejecutar planes de desarrollo social, propiciar programas de urbanización, y de vivienda de interés social, manejo sustentable del ambiente y de bienestar colectivo, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos, por razones de

utilidad pública o interés social podrán declarar la expropiación de bienes, previa justa valoración, indemnización y el pago de conformidad con la Ley. Se prohíbe todo tipo de confiscación

En el caso que la expropiación tenga por objeto programas de urbanización y vivienda de interés social el precio de venta de los terrenos comprenderá únicamente el valor de las expropiaciones y de las obras básicas de mejoramiento realizadas, el GADM de Cevallos establecerá las condiciones y formas de pago.

Art. 31.- Tarifa del impuesto. - Para determinar la tarifa del impuesto predial urbano para el bienio 2024 - 2025, correspondiente a cada unidad predial, se aplicará la tarifa única impositiva del 0.30 por mil sobre la base imponible, en concordancia con la banda impositiva establecida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

La emisión general del impuesto predial del bienio 2024 - 2025 no podrá ser menor a la del bienio que se deja de aplicar.

Art. 32.- Recargo a los solares no edificados. -Se establece un recargo anual del dos por mil (2º/oo) que se cobrará sobre el valor de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados, hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a) El recargo sólo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b) El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que regulen tales aspectos;
- c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del municipio respectivo una autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado. Tampoco afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, y/o ganadera en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, según lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y que, por tanto, no se encuentran en la zona habitada;
- d) Cuando por terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;
- e) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente. Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de

viviendas en una de las instituciones financieras legalmente constituidas en el país, conforme se justifique con el correspondiente certificado. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años; y,

- f) No estarán sujetos al recargo los solares cuyo valor de la propiedad sea inferior al equivalente a veinte y cinco remuneraciones mensuales básicas mínimas unificadas del trabajador en general.
- g) En relación a los contribuyentes que han iniciado una construcción dentro del bien inmueble; no pagaran este recargo hasta dos años. En caso de no concluir con la construcción iniciada se realizará el recargo correspondiente.

Los contribuyentes que se creyeran beneficiarios, porque las condiciones les favorecen para no aplicar este recargo, deberán presentar su solicitud adjuntando la documentación de respaldo en las oficinas de la Dirección Financiera hasta el 31 de octubre de cada año.

Art. 33.- Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata. -

Los propietarios de bienes inmuebles no edificados o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificados, siempre y cuando se encuentre determinada la zona de promoción inmediata en la Ordenanza de Uso del Suelo; y,
- b) El dos por mil (2‰) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, siempre y cuando se encuentre determinada la zona de promoción inmediata en la Ordenanza de Uso del Suelo.

Art. 34.- Valor catastral de propietarios de varios predios. - Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor catastral imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio.

Art. 35.- Normas relativas a predios en condominio. - Cuando un predio pertenezca a varios condóminos los contribuyentes de común acuerdo, o uno de ellos, podrá pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en relación a la ley de propiedad horizontal y su reglamento. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad.

Art. 36.- Emisión de títulos de crédito. - Sobre la base de los avalúos, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas Municipales la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasaran a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

TITULO III EXCENCIONES

Art. 37.- Exenciones de impuestos. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente ordenanza las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;
- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,
- e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Las exenciones, rebajas y deducciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y otras Leyes, serán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el director Financiero Municipal, hasta el 30 de noviembre de cada año

Las solicitudes que se presentaren posteriores al 30 de noviembre de cada año, serán consideradas para la emisión de impuestos a los predios urbanos del próximo ejercicio económico.

Art. 38.-Exenciones temporales. - Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

- a) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;
- b) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,
- c) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales a), b) y c) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

Cuando la construcción comprenda varios pisos, la exención se aplicará a cada uno de ellos, por separado, siempre que puedan habitarse individualmente, de conformidad con el respectivo año de terminación.

No deberán impuestos los edificios que deban repararse para que puedan ser habitados, durante el tiempo que dure la reparación, siempre que sea mayor de un año y comprenda más del cincuenta por ciento del inmueble. Los edificios que deban reconstruirse en su totalidad, estarán sujetos a lo que se establece para nuevas construcciones.

Art.39.- Exenciones a los Adultos Mayores. - De las exoneraciones. Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de IMPUESTOS fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los IMPUESTOS se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

Sobre los IMPUESTOS nacionales administrados por el Servicio de Rentas Internas sólo serán aplicables los beneficios expresamente señalados en las leyes tributarias que establecen dichos tributos.

Art. 40.- Plazo de pago. - El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

	PRIMERA QUINCENA	SEGUNDA QUINCENA
ENERO	10%	9%
FEBRERO	8%	7%
MARZO	6%	5%
ABRIL	4%	3%
MAYO	3%	2%
JUNIO	2%	1%

De igual manera los pagos que se hagan a partir del 1 de Julio, soportaran el 10% de recargo anual sobre el impuesto principal, de conformidad con el último inciso del artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, de acuerdo a la siguiente escala:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE RECARGO
Del 1 al 31 de julio	5.83%
Del 1 al 31 de agosto	6.66%
Del 1 al 30 de septiembre	7.49%
Del 1 al 31 de octubre	8.33%
Del 1 al 30 de noviembre	9.16%
Del 1 al 31 de diciembre	10.00%

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

Art. 41.- 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, devengaran el interés anual desde el 1 de enero del año al que corresponde los impuestos hasta la fecha de pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones legales pertinentes, en concordancia con el artículo 21 de la Codificación del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 42.- 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. 43.- Imputación de pagos parciales. - Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y por último 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. 44.- Notificación. - A efecto la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso, se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 45.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

Art. 46.- Reclamos y recursos. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos Administrativos previstos en el artículo 115 de la Codificación del Código Tributario y el artículo 392 y siguientes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al director Financiero Municipal quien lo 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 plazo de treinta días a partir de la fecha de notificación, ante el órgano correspondiente, mismo que deberá pronunciarse en el término de cuarenta días. Para tramitar la impugnación no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Art. 47.- Sanciones tributarias. - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos 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 sus adicionales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el libro IV de la Codificación del Código Tributario

CAPITULO IV DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 48.- Objeto del Impuesto. - Quedan sujetos a las disposiciones de esta ordenanza y al pago del impuesto establecido en la misma todos los propietarios o poseedores de predios rurales ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Cevallos.

Art. 49.- Sujeto Activo. - Es sujeto activo del impuesto a los predios rurales, la municipalidad o el distrito metropolitano de la jurisdicción donde se encuentre ubicado un predio rural.

Art. 50.- Hecho Generador. - El hecho generador del impuesto predial rural constituyen los predios rurales ubicados en el cantón Cevallos y su propiedad o posesión. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

El catastro registrará los elementos cuantitativos y cualitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructurarán el contenido de la información predial, en el formulario de declaración mixta o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del Terreno

4. Infraestructura y servicios
5. Uso del suelo
6. Zonificación Homogénea
7. Descripción de las edificaciones

Art. 51.- Clave catastral. - Cada predio y lote deberá estar identificado de forma inequívoca con una clave catastral, siguiendo la estructura presentada en la Tabla siguiente:

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono catastral	Lote
No. de dígitos	2	2	2	2	2	2	3
Cevallos	18	03	50	51	01	05	001

Tabla 2. **CODIFICACION DE LA CLAVE CATASTRAL RURAL**

Fuente: Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Durante el Bienio 2024-2025 se realizará la actualización de las claves catastrales conforme que el Sistema este adecuado para dicho cambio.

Art. 52.- Sujeto Activo. - El sujeto activo del impuesto a los predios rurales, es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos.

Art. 53.- Sujetos Pasivos. - Son sujetos pasivos, los propietarios o poseedores de los predios rurales, y en cuanto a los demás sujetos de obligación y responsables del impuesto se estará a lo que dispone el Código Tributario.

Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de predios rurales ubicados dentro del perímetro del cantón Cevallos.

Están obligados al pago del impuesto establecido en esta ordenanza y al cumplimiento de sus disposiciones en calidad de contribuyentes o de responsables, las siguientes personas:

- a) El propietario o poseedor legítimo del predio, ya sea persona natural o jurídica, en calidad de contribuyentes. En los casos de herencias yacientes o indivisas, todos los herederos solidariamente.
- b) En defecto del propietario y del poseedor legítimo, en calidad de responsables solidarios: el usufructuario, usuario, comodatario, cesionario y depositario arrendatario.
- c) Las personas encargadas por terceros para recibir rentas o cánones de arrendamientos o cesiones, producidos por predios objeto del impuesto establecido en esta ordenanza.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes legales de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebras o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados judicial o convencionalmente.
6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad rural que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.
7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción, escisión o cualquier otra forma de sustitución. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.
8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios rurales, adeudado por el causante.
9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos a los predios rurales, que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.
10. Los usufructuarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

CAPITULO V

DEL VALOR DE LOS PREDIOS Y LA METODOLOGÍA PARA SU VALORACIÓN

Art.54. - Valoración de los predios rurales.- 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.

Art. 55.- Elementos de Valoración de los predios rurales. - Para fines y efectos catastrales, la valoración de los predios deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo rural y valor de las edificaciones.

CAPITULO VI VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 56.- Determinación del impuesto predial. -Para determinar la tarifa del impuesto predial rural para el bienio 2024-2025, correspondiente a cada unidad predial, se aplicará la tarifa única impositiva del 0.325 por mil sobre la base imponible.

Art. 57.- Valor Imponible. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 58.- Tributación de predios en copropiedad. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la dirección financiera. Presentada la solicitud, la actualización tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Cuando hubiere lugar a deducciones de cargas hipotecarias, el monto de las deducciones a que tienen derecho los propietarios en razón del valor de la hipoteca y del valor del predio, se dividirá y se aplicará a prorrata del valor de los derechos de cada uno.

CAPITULO VII EXENCIONES DE IMPUESTOS

Art. 59.- Predios y bienes exentos. - Están exentas del pago de impuesto predial rural los siguientes predios:

- a) Los predios 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 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 afro ecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal. Las tierras forestales cubiertas de bosques o vegetación protectores naturales o cultivados, las plantadas con especies madereras y las que se dedicaren a la formación de cualquier clase de bosques que cumplan con las normas establecidas en el artículo 54 de la Ley Forestal y de conservación de áreas naturales y vida silvestre, gozarán de exoneración del pago del impuesto a la propiedad rural;
- g) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas;
- h) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada. En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado; y,

Se excluirán del valor de la propiedad los siguientes elementos:

1. El valor de las viviendas, centros de cuidado infantil, instalaciones educativas, hospitales, y demás construcciones destinadas a mejorar las condiciones de vida de los trabajadores y sus familias; y,
2. El valor de las inversiones en obras que tengan por objeto conservar o incrementar la productividad de las tierras, protegiendo a éstas de la erosión, de las inundaciones o de otros factores adversos, incluye canales y embalses para riego y drenaje; puentes, caminos, instalaciones sanitarias, centros de investigación y capacitación.

Art. 60.- Deducciones. - 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 Ban Ecuador 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 se requiere 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.

Art. 61.- Deducciones o rebajas. - Se considerarán las rebajas y deducciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás exenciones establecidas por otras Leyes, que serán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el director Financiero Municipal, hasta el 30 de noviembre de cada año.

Las solicitudes de exoneraciones o rebajas que se presentaren posteriores al 30 de noviembre de cada año, serán consideradas para la emisión de impuestos a los predios rurales del próximo ejercicio económico.

CAPITULO VIII

ASPECTOS ADMINISTRATIVOS

Art. 62.- Notificación de avalúos. - La municipalidad realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera o quien haga sus veces

notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por la municipalidad.

CAPITULO IX RECLAMOS ADMINISTRATIVOS

Art. 63.- Reclamo. - Dentro del plazo de treinta días de producidos los efectos jurídicos contra el administrado, éste o un tercero que acredite interés legítimo, que se creyere afectado, en todo o en parte, por un acto determinativo de la Dirección Financiera, podrá presentar su reclamo administrativo ante la misma autoridad que emitió el acto. De igual forma, una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán presentar dicho reclamo administrativo, si creyeren ser afectados en sus intereses.

Art. 64.- Impugnación respecto del avalúo. - Dentro del término de treinta días contados a partir de la fecha de la notificación con el avalúo, el contribuyente podrá presentar en la Unidad de Avalúos y Catastros, su impugnación respecto de dicho avalúo, acompañando los justificativos pertinentes, como: escrituras, documentos de aprobación de planos, contratos de construcción y otros elementos que justifiquen su impugnación.

El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Las impugnaciones contra actos administrativos debidamente notificados se realizarán por la vía de los recursos administrativos.

Art. 65.- Sustanciación. - En la sustanciación de los reclamos administrativos, se aplicarán las normas correspondientes al procedimiento administrativo contemplado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COA y el Código Tributario, en todo aquello que no se le oponga.

Art. 66.- Resolución. - La resolución debidamente motivada se expedirá y notificará en un término no mayor a treinta días, contados desde la fecha de presentación del reclamo. Si no se notificare la resolución dentro del plazo antedicho, se entenderá que el reclamo ha sido resuelto a favor del administrado.

CAPITULO X DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 67.- Emisión de títulos de crédito. -Sobre la base de los avalúos, la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas Municipales la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el

director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasaran a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 68.- Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el GAD Municipal les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará en base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

Cuando un contribuyente aceptare en parte su obligación tributaria y la protestare en otra, sea que se refiera a los tributos de uno o varios años, podrá pagar la parte con la que esté conforme y formular sus reclamos con respecto a la que protesta. El Tesorero Municipal no podrá negarse a aceptar el pago de los tributos que entregare el contribuyente.

Art. 69.- Pago del Impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre.

Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual, de conformidad con lo establecido en el artículo 523 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 70.- Interés de Mora. - A partir de su vencimiento, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagar el contribuyente, los tributos no pagados devengarán el interés anual desde la fecha de su exigibilidad hasta la fecha de su extinción, aplicando la tasa de interés más alta vigente, expedida para el efecto por el Directorio del Banco Central. El interés se calculará por cada mes o fracción de mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

Art. 71.- Coactiva. - Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el

impuesto en mora y los respectivos intereses de mora, de conformidad con lo establecido en el artículo 350 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 72.- Imputación de pagos parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último 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.

CAPÍTULO XI

TRIBUTOS ADICIONALES SOBRE EL IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art. 73.- Contribución predial a favor del cuerpo de bomberos.- La determinación de la contribución predial a favor del cuerpo de bomberos que financia el servicio de defensa a las personas y a las propiedades, contra el fuego; el socorro en catástrofes o siniestros, y la ejecución de acciones de salvamento, rigiéndose por las disposiciones de la Ley de Defensa contra Incendios y sus Reglamentos; se realizará en base al artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios aplicando el 0.15 por mil, sobre el valor de la propiedad.

Para este fin, la Dirección Administrativa y Financiera en coordinación con la Unidad de Rentas y con el apoyo de la Unidad de Tecnología de la Información y Comunicación emitirán el título de cobro de las contribuciones especiales de mejoras y el título de cobro de la contribución predial a favor del cuerpo de bomberos de forma individualizada en especie numerada a partir el 01 enero de 2024.

DISPOSICIONES GENERALES

Primera. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Cevallos en base a los principios de unidad, solidaridad y corresponsabilidad, subsidiariedad, complementariedad, equidad interterritorial, participación ciudadana y sustentabilidad del desarrollo, realizará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio, de acuerdo a lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Segunda. - La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá los certificados sobre avalúos de la propiedad urbana y rural que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios.

Tercera. - En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza, se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y en el Código Orgánico Tributario, Código Orgánico Administrativo de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIONES REFORMATARIAS

PRIMERA.- Reformar la Ordenanza Sustitutiva que Establece el Cobro de Tasas Por Servicios Técnicos y Administrativos Prestados por el GAD Municipal del Cantón Cevallos. La reforma deberá generarse en el siguiente tenor: En el artículo 5.- Servicios imponible y tarifas, se deberá incluir un literal en la columna "Lit." En la columna "Descripción del servicio" CONTRIBUCIÓN PREDIAL A FAVOR DEL CUERPO DE BOMBEROS. En la Columna Tarifa, se debe colocar el valor de \$0.00.

DISPOSICIÓN FINAL

Única. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web institucional y en el Registro Oficial; y, se aplicará para el avalúo e impuesto de los predios rurales en el bienio 2024-2025.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Concejo Municipal de Cevallos a los veintinueve días del mes de Diciembre del año dos mil veintitrés.

Ing. Carlos Soria Ramírez
ALCALDE DEL CANTON CEVALLOS

Dra. Verónica Ramírez Barrera
SECRETARIA GENERAL

SECRETARÍA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.
- Cevallos, 30 de Diciembre de 2023.- Las 09H30.- La ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2024 - 2025, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal, en sesión ordinaria del 19 de Diciembre del 2023 y en sesión extraordinaria del 29 de Diciembre del 2023. - **CERTIFICO.**

Dra. Verónica Ramírez Barrera
SECRETARIA GENERAL

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS.-
Cevallos, 30 de Diciembre del 2023.- Las 11H00.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se remite la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO PREDIAL

URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2024 - 2025, al señor Alcalde, para el trámite de ley. **NOTIFÍQUESE.**

Dra. Verónica Ramírez Barrera
SECRETARIA GENERAL

RAZÓN. - Siendo las 11H20 del 30 de Diciembre del 2023, notifiqué con la Ordenanza que antecede, al señor Alcalde del Cantón Cevallos, en persona. **CERTIFICO.**

Dra. Verónica Ramírez Barrera
SECRETARIA GENERAL

ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS. - Cevallos, 30 de Diciembre de 2023.- Las 13H10.- De conformidad con lo dispuesto en el cuarto inciso del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal, **SANCIONO** la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2024 - 2025.- **PUBLÍQUESE Y EJECÚTESE.** -

Ing. Carlos Soria Ramírez
ALCALDE DEL CANTON CEVALLOS

SECRETARIA GENERAL DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTON CEVALLOS. Cevallos, 30 de Diciembre de 2023.- Las 14H00.- Sancionó, firmó y ordenó la publicación y ejecución de la ORDENANZA QUE REGULA LA DETERMINACION Y RECAUDACION DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA EL BIENIO 2024 - 2025, el Ing. Carlos Soria Ramírez, Alcalde del Cantón Cevallos. **CERTIFICO.**

Dra. Verónica Ramírez Barrera
SECRETARIA GENERAL

ANEXOS

ANEXO 1
ESTUDIO DE VALORACIÓN
DE TIERRAS RURALES

ÍNDICE

I.	ESTUDIO DE VALORACIÓN DEL SUELO RURAL EN EL CANTÓN CEVALLOS SEGÚN LOS SECTORES HOMOGÉNEOS.	
A.	INTRODUCCIÓN	5
II.	OBJETIVOS.....	6
A.	OBJETIVO	
	GENERAL.....	6
B.	OBJETIVOS	
	ESPECÍFICOS.....	6
III.	JUSTIFICACIÓN	
		6
IV.	FUNDAMENTACIÓN	
	TEÓRICA.....	7
A.	ANTECEDENTES.....	7
B.	ASPECTOS	
	GENERALES.....	7
	1. Ubicación	
	geográfica.....	7
	2. Población.....	8
	3. Altitud.....	8
	4. División	
	política.....	8
C.	DISTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL.....	9
D.	SISTEMA	
	AMBIENTAL.....	9
	1. Clima.....	9
	2. Precipitación.....	9
	3. Suelos.....	9
	4. Erosión.....	10
	5. Zonas de protección.....	10
	6. Riego.....	10

E. USO	ACTUAL	DEL	
SUELO.....			11
F. CLASIFICACIÓN	AGROLÓGICA	DEL	CANTÓN
CEVALLOS.....			12
1. Metodología de clasificación de tierras por su capacidad y productividad.....			12
2. Zonas Homogéneas.....			13
3. Establecimiento de Zonas Homogéneas Económicas.....			14
4. Mapa de los Sectores Homogéneos del Cantón Cevallos.....			15
G. ACTIVIDADES	ECONÓMICAS	DEL	CANTÓN
CEVALLOS.....			16
V. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA RURAL SEGÚN LOS SECTORES HOMOGÉNEOS DEL CANTÓN.....			17
1. Reconocimiento de zonas homogéneas			17
2. Recopilación de datos de precio de la tierra rural mediante encuestas.....			17
3. Tabulación de encuestas y análisis estadístico.....			17
4. Proceso para obtener el precio base.....			17
VI. ANALISIS ESTADÍSTICO PARA OBTENER EL PRECIO BASE DE LA TIERRA RURAL TOMANDO EN CUENTA LAS INVESTIGACIONES REALIZADAS EN LOS SECTORES HOMOGÉNEOS DEL CANTÓN CEVALLOS.....			18
A. SECTOR		HOMOGÉNEO	
1(3.1).....			18

1. Encuestas de precios de la tierra rural en dólares/hectárea.....	18
2. Distribución y frecuencias de precios de la tierra rural	19
3. Posición de la media.....	19
4. Rango de $\pm$ 25% de la media	19
5. Distribución y frecuencia de $\pm$ 25% de la media.....	19
6. Límite de confianza.....	19
B. SECTOR HOMOGÉNEO	2
(3.2)	20
1. Encuestas de precios de la tierra rural en dólares/hectárea.....	20
2. Distribución y frecuencias de precios de la tierra rural	21
3. Posición de la media.....	21
4. Rango de $\pm$ 25% de la media	21
5. Distribución y frecuencia de $\pm$ 25% de la media.....	21
6. Límite de confianza.....	21
C. SECTOR HOMOGÉNEO	3
(4.1)	22
1. Encuestas de precios de la tierra rural en dólares/ hectárea	22
2. Distribución y frecuencias de precios de la tierra rural	23
3. Posición de la media.....	23

4. Rango de $\pm$ 25% de la media	23
5. Distribución y frecuencia de $\pm$ 25% de la media	23
6. Límite de confianza	23
D. SECTOR HOMOGÉNEO	4
(4.2)	24
1. Encuestas de precios de la tierra rural en dólares/ hectárea	24
2. Distribución y frecuencias de precios de la tierra rural	25
3. Posición de la media	25
4. Rango de $\pm$ 25% de la media	25
5. Distribución y frecuencia de $\pm$ 25% de la media	25
6. Límite de confianza	25
E. SECTOR HOMOGÉNEO	5
(5.2)	26
1. Encuestas de precios de la tierra rural en dólares/ hectárea	26
2. Distribución y frecuencias de precios de la tierra rural	26
3. Posición de la media	27
4. Rango de $\pm$ 25% de la media	27
5. Distribución y frecuencia de $\pm$ 25% de la media	27
6. Límite de confianza	27

F. SECTOR	HOMOGÉNEO	6
(6.3)		28
1. Encuestas de precios de la tierra rural en dólares/ hectárea		28
2. Distribución y frecuencias de precios de la tierra rural		28
3. Posición de la media		28
4. Rango de $\pm$ 25% de la media		29
5. Distribución y frecuencia de $\pm 25\%$ de la media		29
6. Límite de confianza		29
VII. CONCLUSIONES		30
VIII. RECOMENDACIONES		31
IX. BIBLIOGRAFIA		31
X.		
GLOSARIO		32
ANEXOS	(FORMULARIO	DE
INVESTIGACIÓN)		34

I. ESTUDIO DE VALORACIÓN DEL SUELO RURAL EN EL CANTÓN CEVALLOS SEGÚN LOS SECTORES HOMOGÉNEOS.

A. INTRODUCCIÓN

La tierra es un recurso natural de vital importancia para el bienestar del ser humano, y es el sustento para la producción económica; las funciones de servicio social, cultural y ecológico. La tierra comprende el ambiente físico como: el clima, el relieve, la hidrología y la vegetación; constituye la base para la vivienda y alimentación para los habitantes.

En Ecuador el área rural considera a la tierra como la fuente principal de riqueza de situación social y de poder, cuyo desarrollo está condicionado por el acceso a los derechos de propiedad. En la actualidad es política del sector agropecuario la titulación y regulación de tierras rurales, así como el manejo y conservación de los recursos naturales.

Un estudio de valoración del recurso tierra constituye una herramienta que facilita la comprensión de las interrelaciones naturales, sociales y económicas que giran en torno al sector rural. El concepto de valoración propuesto no se limitará a determinar los beneficios económicos y monetarios que la tierra rural brinda al ser humano, ante lo cual se han establecido prioridades de conformidad con la realidad local ecuatoriana.

La administración fiscal asume que un adecuado indicador de la capacidad de pago de un contribuyente, es proporcional al valor de sus propiedades y que el valor de éstas es un estimador de la incidencia de las acciones de gobierno en el desarrollo de la ciudad, a la que se supone que deben contribuir todos los beneficiarios.

El valor de las propiedades inmuebles no es solo un indicador válido de la capacidad de pago de sus propietarios, sino que también son valores que se ven afectados básicamente por las acciones municipales en el desarrollo y mantenimiento de la infraestructura y servicios básicos.

SECTORES HOMOGÉNEOS.- Es el área territorial delimitada, donde las características físicas como el uso del suelo, aptitud agrícola y forestal, existencia y disponibilidad de servicios públicos e infraestructura, tienen un nivel

de homogenidad cuantitativa y cualitativa, conceptualizados en los términos y condiciones aplicables a nivel nacional. Constituyen espacios geográficos con características similares en base a análisis de variables indicadores. (PRAT, 2003).

II. OBJETIVOS:

A. OBJETIVO GENERAL:

Valorar el precio del suelo rural en el Cantón Cevallos según los sectores homogéneos y obtener el precio referencial de la tierra por hectárea.

B. OBJETIVOS ESPECIFICOS:

Realizar el estudio del valor de la tierra en los suelos rurales del Cantón Cevallos para actualización del valor catastral.

Implementar el estudio de valoración de tierras rurales del Cantón Cevallos en los sectores homogéneos que sirva como base para la fijación del impuesto predial.

III. JUSTIFICACIÓN

El GAD Municipal de Cevallos da cumplimiento al marco legal que plantea el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD)

El Estudio de Valoración del suelo rural en el cantón Cevallos según los sectores homogéneos complementa el catastro rural levantado y nos permite evaluar el valor real de un predio, para establecer la obligación económica de un propietario con el Estado.

La importancia de actualizar el valor de las tierras rurales está justificado dentro del Artículo 139 y Artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD, 2010).

En el **artículo 139** determina que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberían seguir los lineamientos y parámetros

que establece la ley, por lo tanto, es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años, los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural.

En el **artículo 496** establece sobre la actualización del avalúo de catastros y señala que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto la dirección financiera notificará por prensa a los propietarios, haciéndolos conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificara por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados

puedan acercarse a la entidad al conocimiento de valorización; procedimiento que debería implementar y reglamentar las municipalidades.

IV. FUNDAMENTACIÓN TEÓRICA

A. ANTECEDENTES:

El GAD Municipal de Cevallos con el fin de dar cumplimiento a lo establecido en la Ley Orgánica de Régimen Municipal, cumple con el presente estudio de valoración del suelo rural en el Cantón Cevallos según los sectores homogéneos para el bienio 2024 -2025, el mismo que comprende la investigación de precios de la tierra, vías de acceso a los terrenos, costos de producción de los cultivos forestales, cultivos perennes y precios de construcciones y edificaciones.

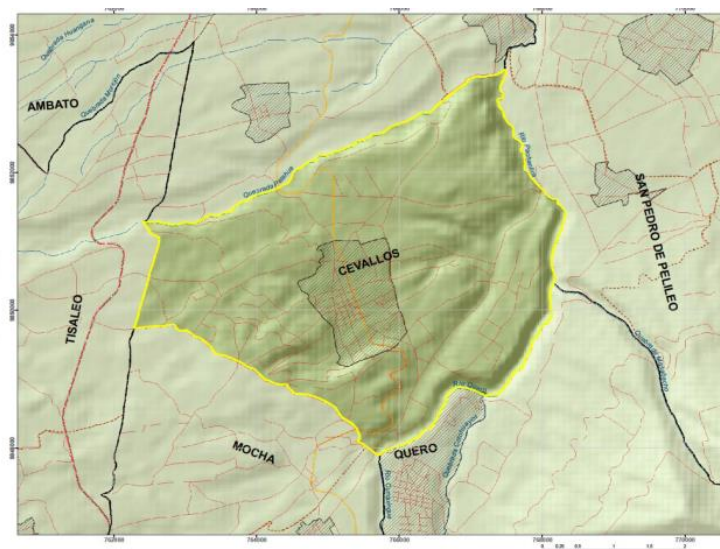
B. ASPECTOS GENERALES

1. Ubicación geográfica: El Cantón Cevallos, fue fundado el 29 de abril de 1892 y su nombre en honor al historiador ambateño Pedro Fermín Cevallos.

El Cantón Cevallos pertenece a la provincia de Tungurahua y está ubicado en la parte central del país a 15 kilómetros de distancia de Ambato, cuenta con una superficie de 18,78 km². **Sus límites son:**

- Al Norte : Ambato.
- Al Sur : Mocha y Quero.
- Al Este : Pelileo
- Al Oeste : Mocha y Tisaleo

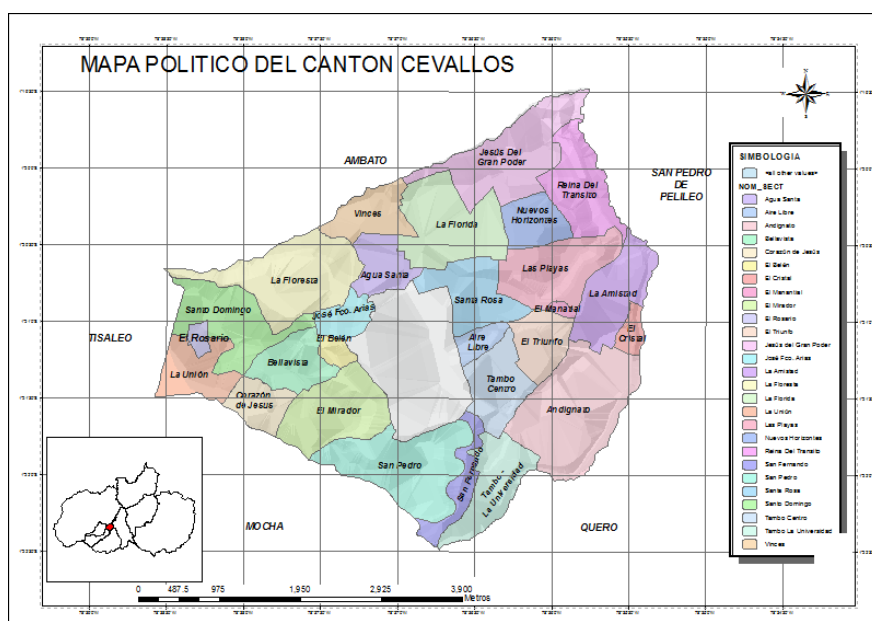
LÍMITES DEL CANTÓN CEVALLOS



2. Población. - El Cantón Cevallos cuenta con una población de 8163 habitantes, en la zona a urbana habitan 2501 habitantes y en la zona rural 5662 habitantes.

3. Altitud: 2.908 m. s. n. m.

4. División Política. Cevallos tiene una parroquia urbana en la cual se identifican varios barrios y son los siguientes: Santa Rosa, La Florida, Nuevos Horizontes, Jesús del Gran Poder, Reina del Tránsito, El Cristal, El Manantial, San Pedro, La Floresta, El Mirador, Santo Domingo, El Tambo, Andignato, Aire Libre, Vincas, Agua Santa, El Rosario, La Unión, tal como se presenta en el siguiente mapa:



C. DISTRIBUCIÓN DEL SUELO URBANO Y RURAL:

El Cantón Cevallos tiene una superficie de 1879,35 hectáreas (18,79 km²), de la cual el 90,5% (1701,35 hectáreas corresponden al área rural, y el 9,5 % pertenece al área urbana, demostrando que la mayor parte del territorio cantonal corresponde al sector rural (Desarrollo, 2017)

D. SISTEMA AMBIENTAL:

1. Clima. En nuestro cantón predomina el clima ecuatorial meso térmico seco. Dicho clima es muy seco en verano y la temperatura media promedio oscila entre 12 a 20 °C.

En los meses de mayo y agosto disminuye la temperatura, y en los meses de octubre y noviembre la acción fuerte la acción solar.

El clima templado es apto para la producción de frutales (manzanas, duraznos, peras, claudias, moras, fresas); floricultura; seguido de otros cultivos de ciclo corto (papas, maíz, fréjol) y al cultivo de pastos de corte (alfalfa, vicia, potreros); que favorecen a la producción de especies menores que sustentan la base económica de la población rural.

2. Precipitación. La pluviometría anual comprende entre 500 mm y 750 mm.

3. Suelos. La taxonomía de los suelos del Cantón Cevallos se identifican los siguientes órdenes: Entisol, Inceptisol, Entisol + Inceptisol y Mollisol. La combinación de los suelos entisol + inceptisol cubren el 66.56% del territorio, seguido del orden molisol que cubre el 30,11 % del territorio cantonal. Según la información Cartográfica del MAGAP 2018.

Su suelo es arenoso y poco arcilloso, ligeramente alcalino, apto para el cultivo de frutales, hortalizas, legumbres y flores. El suelo es ligeramente ondulado, en un plano de inclinación que va desde el punto del camino real de 3200 m, según la curva de nivel, para unirse a otro punto que es el río Pachanlica de 2.610 m.

El relieve comprende pendientes entre el 5 y el 12%. En el sector sur del cantón hacia el cantón Quero el relieve es más ondulado con pendientes que van desde el 12 al 25%. (PDOT cantón Cevallos, 2011 y Proyecto de Generación de Información Básica y Temática para Planes de Desarrollo Provinciales, 2002).

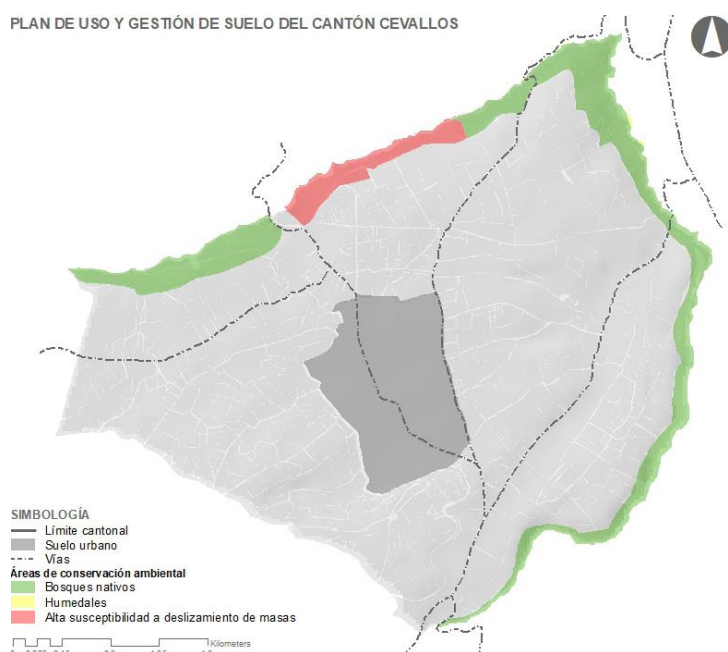
4. Erosión. Según la cartografía de MAGAP 2016, en el cantón se identifica: zonas con susceptibilidad y zonas sin susceptibilidad a la erosión y se clasifica

de la siguiente manera: zonas con susceptibilidad moderada, zonas con susceptibilidad baja a la erosión, zonas con susceptibilidad ligera y zonas sin susceptibilidad a la erosión.

5. Zonas de protección. Se establecen para proteger y conservar especies de flora y fauna únicas, así como características geológicas y culturales importantes.

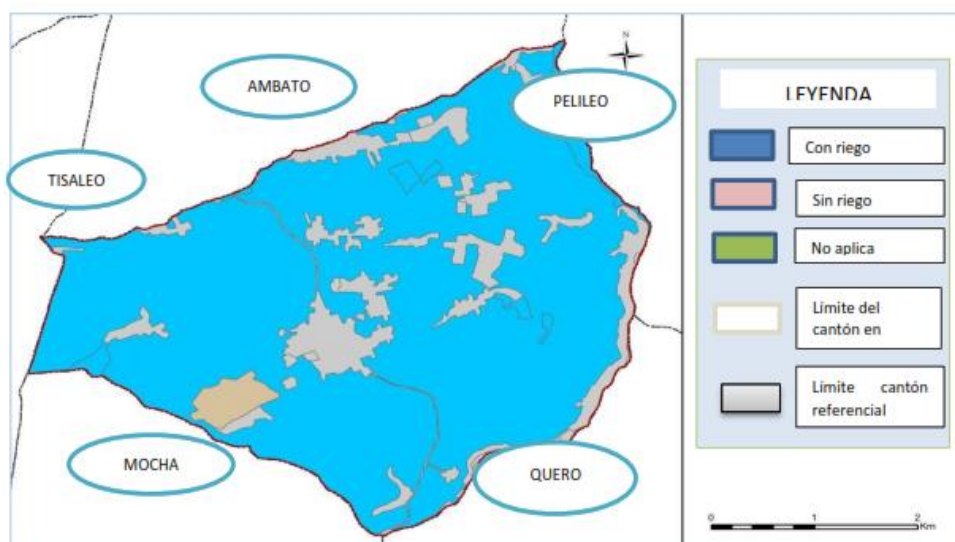
Por tal motivo el GAD MUNICIPAL DE CEVALLOS tiene como normativa de impedir la construcción de edificaciones en las laderas que son conocidas como zonas de protección ; siendo 25 metros de la cresta de la ladera, en terrenos particulares se puede cultivar pero no construir. Por ello se debería cumplir con estas normas y reducir la vulnerabilidad de la población ante posible amenazas.

MAPA DE LAS ZONAS DE PROTECCIÓN EN EL CANTON CEVALLOS.



6.Riego. Mediante la información recolectada en el campo, la mayor parte de la actividad agropecuaria se sustenta en la disponibilidad de riego con un 83,60% y bajo la modalidad de pequeñas parcelas (≤ 5 ha por UPA). Al suroeste del cantón, no dispone de riego. El 14,79% restante, son coberturas no agropecuarias que cubren una extensión de 278 ha aproximadamente.

Zonificación de Riego en el Cantón Cevallos



Fuente: TRACASA - NIPSA, 2014.

- El agua que se utiliza para el regadío en el cantón provienen de diferentes partes como se menciona: la acequia Comunitaria o Mocha-Tisaleo-Cevallos beneficiando de 1800 a 2000 regantes.
- El canal de riego Mocha-Huachi que atraviesa el cantón en dirección sur-norte beneficiando a 1200 usuarios.
- El canal de riego Ambato-Huachi-Pelileo atraviesa el cantón en dirección norte-sur beneficiando a un total de 15000 regantes. (CNRH – SENAGUA 2010)

E. USO ACTUAL DEL SUELO

En el Cantón Cevallos el 88,36 % corresponden a actividades agropecuarias, con 1660,50 há aproximadamente. El 9,47 % del suelo corresponde a áreas urbanas con 178,0 há y apenas el 2,17% del territorio se utiliza en otras actividades.

Uso de suelos del Cantón Cevallos.

USO DE SUELO	SUPERFICIE (Há)	PORCENTAJE (%)
Agropecuario	1660,5	88,36
Forestal	40,85	2,17
Urbano	178,00	9,47
TOTAL	1879,35	100,00

Fuente: GAD Municipal de Cevallos 2016.

F. CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA DEL CANTÓN CEVALLOS.

Se refiere a la aptitud, capacidad, potencialidad, o grado de fertilidad que poseen los suelos para el crecimiento y desarrollo de las plantas, así como también al respectivo uso y manejo. Constituye una parte fundamental para el ordenamiento territorial, ya que permite identificar las clases de suelo existentes en el territorio, agrupando las tierras en 8 clases potenciales de uso.

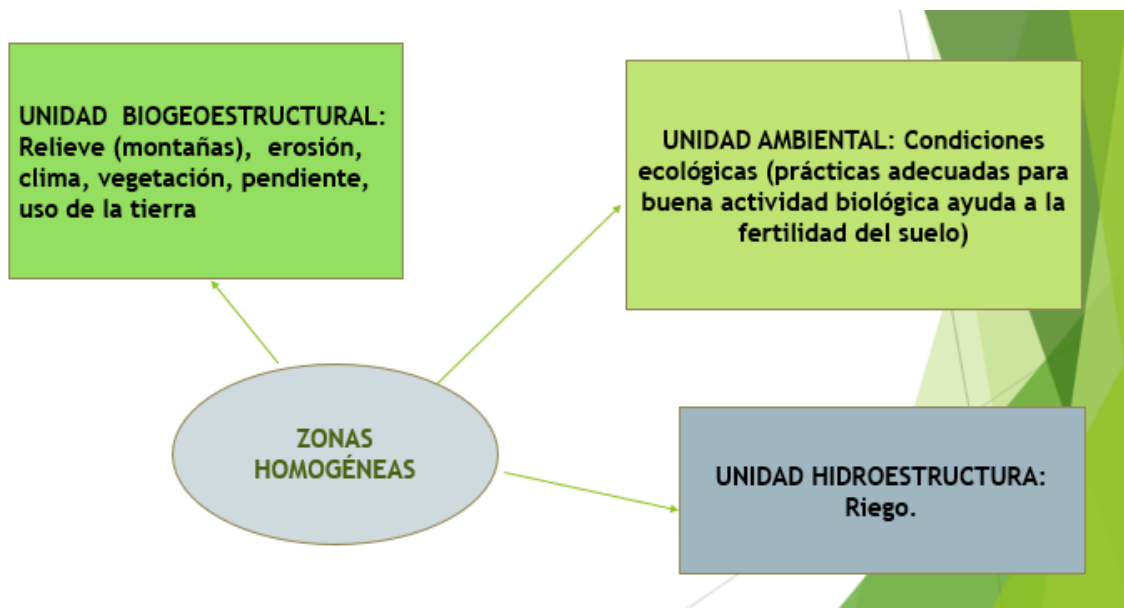
1. Metodología de clasificación de tierras por su capacidad y productividad.

- Recopilación de documentación cartográfica y mapas temáticos de Uso actual del suelo, Uso Potencial, Mapa Ecológico, Mapa de Suelos, y Mapas Geomorfológicos.
 - Reconocimiento general del área de estudio.
 - Delimitación de las unidades fisiográficas homogéneas en base a la posición topográfica, uso actual, vegetación natural, accidentes geográficos, y pisos climáticos.
 - Tomas de muestras de suelos para su análisis en laboratorio y observaciones directas en el campo, y asignar el puntaje a cada uno de los factores que constan en el formulario prediseñado para el efecto. La suma de los puntajes de cada muestra, nos determina la clase de tierra del sector. El número de observaciones depende de la homogeneidad o heterogeneidad de las unidades fisiográficas.
 - Obtención de información de referentes a: fertilidad, distribución de lluvias, temperatura, heladas, riego disponible y vías.
 - Con la información obtenida, y los resultados del laboratorio se da los puntajes respectivos para determinar la calidad del suelo de las unidades fisiográficas preestablecidas.
 - Elaboración del mosaico de clasificación de tierras, con el color asignado a cada una de las clases.
 - Los puntajes obtenidos de los análisis nos dan la clase de tierra de los sectores homogéneos según rangos asignados para cada clase que constan en la siguiente tabla.

CLASE DE TIERRA	COLOR	PUNTAJES
I		89,1 a 100
II		78,1 a 89
III		67,1 a 78
IV		56,1 a 67
V		45,1 a 56
VI		34,1 a 45
VII		23,1 a 34
VIII		12,1 a 23

2. Zonas homogéneas

Son unidades territoriales en las que presentan cualidades o características semejantes; estas cualidades pueden estar dadas por condiciones productivas, naturales, sociales y físicas que las distinguen de otras zonas.



3. Establecimiento de Zonas homogéneas Económicas

El presente análisis del precio de la tierra rural constituye un proceso muy sensible dentro de la metodología de valoración, debido a la dificultad de obtener los datos de precios reales. Un estudio de precios referenciales de posibles oferentes y demandantes recopilados por muestreo.

La Tierra Rural se considera como un BIEN DE CAPITAL. Bienes que se utilizan para la producción de otros bienes de consumo o de inversión que constituyen la base de la explotación, aquellos que no se destinan al consumo, sino a

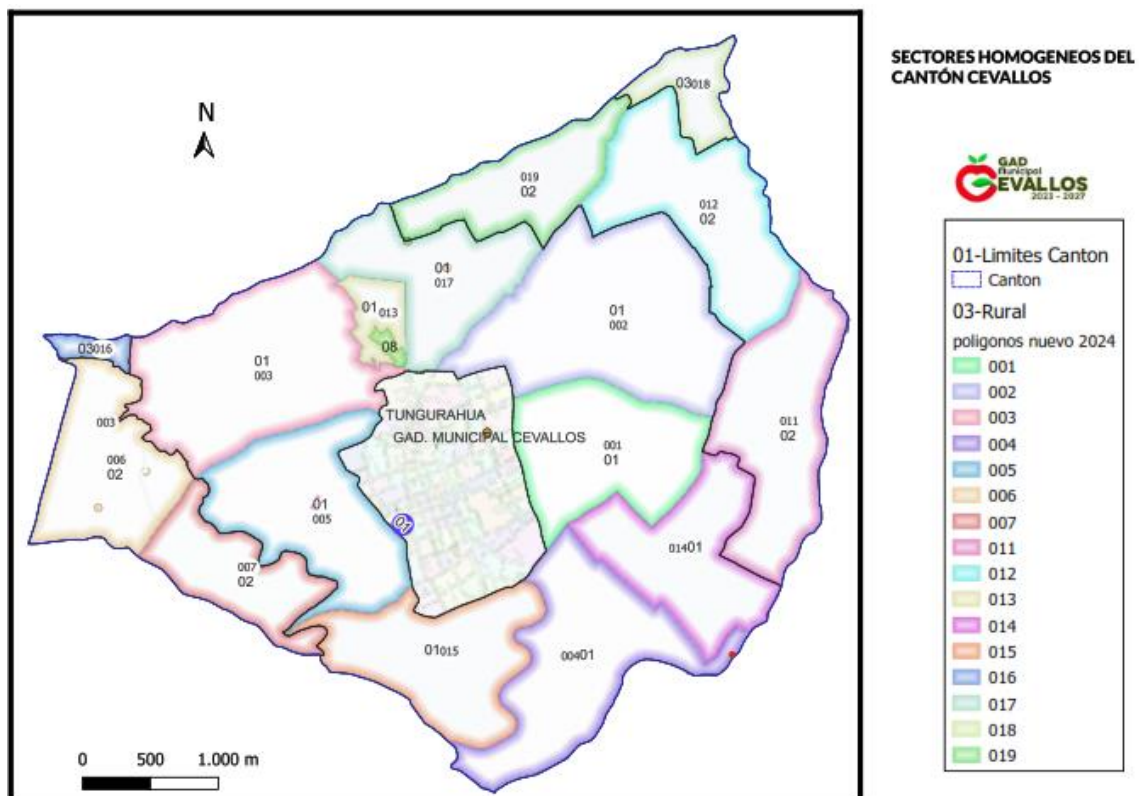
conseguir el proceso productivo, en forma de auxiliares o directamente para incrementar el patrimonio material o financiero (capital).

Los bienes de capital está determinado por variables tales como: la tasa de ganancias esperadas, el nivel de producción esperado, la tasa de interés y la tecnología; por esta razón su comportamiento responde a la oferta y demanda del mercado.

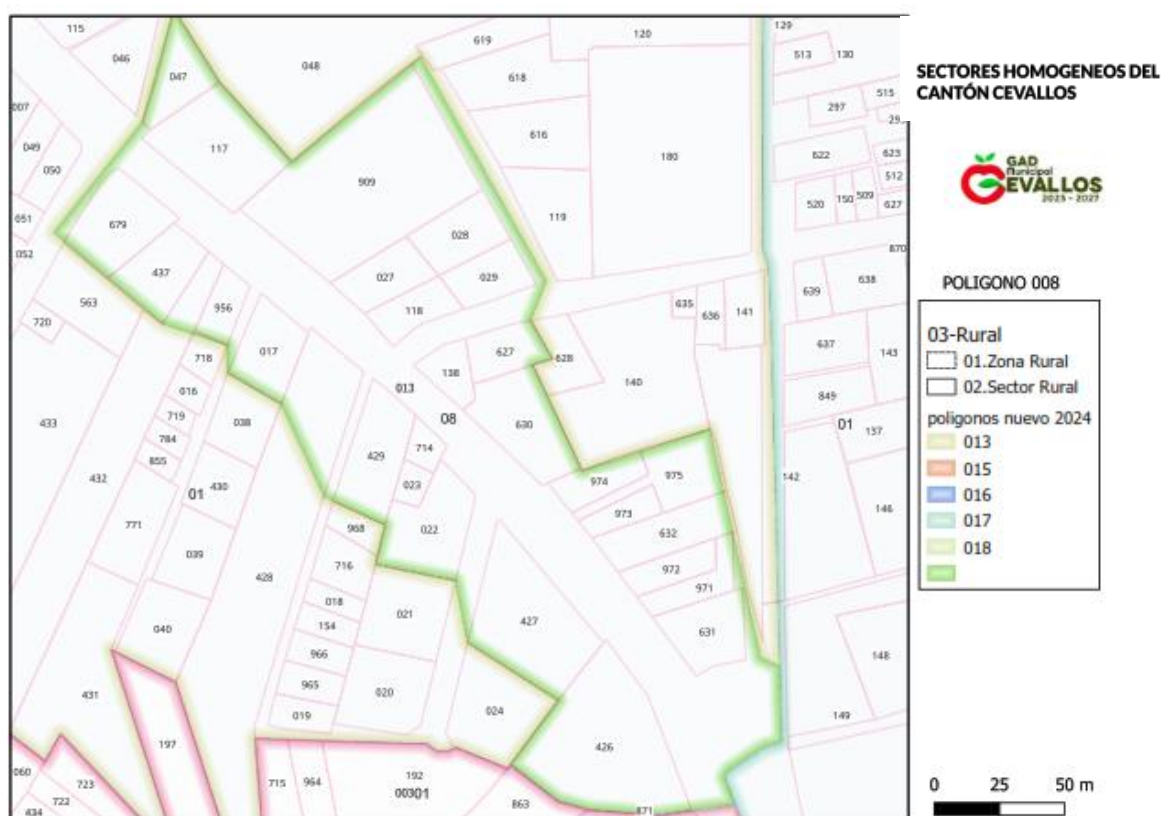
Por consiguiente, mediante estudios realizados en el Cantón Cevallos se pueden identificar 6 sectores homogéneos como se indica a continuación:

- **Sector homogéneo 1 (3.1)**
- **Sector homogéneo 2 (3.2)**
- **Sector homogéneo 3 (4.1)**
- **Sector homogéneo 4 (4.2)**
- **Sector homogéneo 5 (5.2)**
- **Sector homogéneo 6 (6.3)**

MAPA DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS DEL CANTÓN CEVALLOS



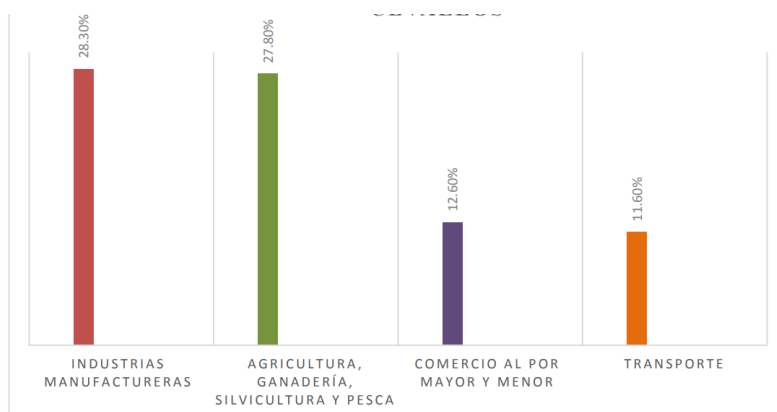
- MAPA DEL SECTOR HOMOGÉNEO 1(3.1)



G. ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL CANTÓN CEVALLOS

En el Cantón Cevallos, según datos del INEC (2010) las actividades económicas corresponden en primer lugar a las industrias manufactureras con el 28,3 % seguida de la agricultura, ganadería, silvicultura y pesca con el 27.8%, en tercer lugar, el comercio al por mayor y menor con el 12.6%, en cuarto lugar, se encuentra el transporte y almacenamiento con el 11.6%, estas actividades nos ayudan a fomentar el turismo del cantón y seguidas de otras actividades que se detallan a continuación:

ACTIVIDADES ECONÓMICAS DEL CANTÓN CEVALLOS



Fuente: INEC – CENSO 2010.

La principal actividad económica en el área rural del Cantón es la producción agrícola, orientada a la fruticultura (pera, claudia, mora, manzana, durazno, fresa entre otros.) floricultura (rosas). La agricultura se complementa con la producción de diferentes cultivos (papa, maíz, fréjol, hortalizas); así como también con la producción de pastos (alfalfa, vicia, potreros) que es muy importante para la ganadería que nos ayuda a la producción de leche ; crianza de cuyes, conejos, gallinas, pavos, codornices, etc. , También existe una industria limitada a la producción avícola para el mercado nacional.

En el cantón también se destaca por la producción de artesanías, calzado, y afines.

V. METODOLOGÍA PARA LA VALORACIÓN DE LOS PRECIOS DE LA TIERRA RURAL SEGÚN LOS SECTORES HOMOGÉNEOS DEL CANTÓN.

1. Reconocimiento de zonas homogéneas.

Para iniciar la investigación a nivel cantonal se realizó el reconocimiento e identificación de las zonas homogéneas.

2. Recopilación de datos de precio de la tierra rural mediante encuestas.

En el presente estudio identificamos dos actores: Directos e Indirectos.

Los actores directos representan las personas encuestadas.

Los actores indirectos representan las fuentes secundarias de información y son las siguientes: departamentos de catastros y avalúos, inmobiliarias, almacenes agropecuarios, dirigentes campesinos entre otros.

La **encuesta** es la mejor herramienta para la investigación que nos permite determinar el comportamiento de los demandantes y ofertantes; identificar las necesidades de consumo, la forma de satisfacer y averiguar formas de compra.

La encuesta se realiza in-situ (en el sitio), con preguntas directas de valoración que otorgan las personas a la oferta del bien. Dicho estudio se desarrolla mediante la investigación e identificación en las 6 zonas homogéneas, aplicando el método científico, y un estudio sistemático que incluye las técnicas de observación, reglas para el razonamiento y la predicción, experimentación planificada, comunicando los resultados experimentales y teóricos ; procurando

obtener información relevante y fidedigna para entender, verificar, corregir o aplicar el conocimiento.

3. Tabulación de encuestas y análisis estadístico

Realizadas las encuestas de precios de los terrenos rurales en los Sectores Homogéneos del Cantón se debe efectuar el respectivo análisis estadístico para identificar el precio base de cada sector; se aplica mediante el Método de Centralización de la Media y Desviación Estándar.

4. Proceso para obtener el precio base.

- Encuestas de precios de la tierra rural en dólares / hectárea.
- Distribución y frecuencia de precios de la tierra rural.
- Posición de la media.
- Rango de $\pm 25\%$ de la media.
- Límite de confianza.
- Definición de precio base comercial para el sector homogéneo.

VI. ANÁLISIS ESTADÍSTICO PARA OBTENER EL PRECIO BASE DE LA TIERRA RURAL TOMANDO EN CUENTA INVESTIGACIONES REALIZADAS EN LOS 6 SECTORES HOMOGÉNEOS DEL CANTÓN CEVALLOS.

A. SECTOR HOMOGÉNEO 1 (3.1)

1. Encuestas de precios de la tierra en dólares /há

PRECIO EN DÓLARES (X)	FRECUENCIA (F)
401625	2
392700	2
365925	1
357892	1
348967	1
348075	1
340042	1
339150	1
330225	1
322192	1
313267	1
312375	1

294525	1
N	15

2. Distribución y frecuencias de precios de la tierra rural

PRECIO EN DÓLARES (X)	FRECUENCIA (F)	X * F
401625	2	803250
392700	2	785400
365925	1	365925
357892	1	357892
348967	1	348967
348075	1	348075
340042	1	340042
339150	1	339150
330225	1	330225
322192	1	322192
313267	1	313267
312375	1	312375
294525	1	294525
N	15	5261285

3. Posición de la media. (M)

$$- M = \frac{n+1}{2} = \frac{15+1}{2} = \frac{16}{2} = 8$$

$$- M = 350752$$

4. Rango de $\pm 25\%$ de la media (350752)

$$- \text{Rango de } \pm 25\% \text{ de } 350752 = 87688$$

$$- 350752 + 86688 = 437440$$

$$- 350752 - 86688 = 264064$$

5. Distribución y frecuencia de $\pm 25\%$ de la media

$$- X = \frac{\sum Xf}{N} = \frac{5261285}{15} = 350752,33$$

6. Límite de confianza.

- $X = 350752,33$
- $S_c = 34343,52$
- $X \pm t_c * \frac{S_c}{\sqrt{(n-1)}}$
- $X \pm \frac{0,866 * 34343,52}{\sqrt{(15-1)}}$
- $X \pm \frac{0,866 * 34343,52}{3,74}$
- $X \pm 0,866 * 9182,75$
- $X \pm 7952,26$
- Límite superior = $350752,33 + 7952,26 = 358704,59$
- Límite inferior = $350752,33 - 7952,26 = 342800,07$

B. SECTOR HOMOGÉNEO2 (3.2)

1. Encuestas de precios de la tierra en dólares /há

PRECIO EN DÓLARES (X)	FRECUENCIA (F)
271600	1
265700	1
247500	2
242100	1
236000	1
235400	1
230000	1
229400	1
223300	1
217900	1
211900	1
211300	2
199200	1
N	15

2. Distribución y frecuencias de precios de la tierra rural

PRECIO EN DÓLARES (X)	FRECUENCIA (F)	X*F
271600	1	271600
265700	1	265700
247500	2	495000
242100	1	242100
236000	1	236000
235400	1	235400
230000	1	230000
229400	1	229400
223300	1	223300
217900	1	217900
211900	1	211900
211300	2	422600
199200	1	199200
N	15	3480100

3. Posición de la media. (M)

$$- M = \frac{n+1}{2} = \frac{15+1}{2} = \frac{16}{2} = 8$$

$$- M = 232006$$

4. Rango de $\pm 25\%$ de la media (232006)

$$- \text{Rango de } \pm 25\% \text{ de } 232006 = 58001,5$$

$$- 232041 + 58001,5 = 290042,5$$

$$- 232041 - 58010,25 = 174030,75$$

5. Distribución y frecuencia de $\pm 25\%$ de la media

$$- X = \frac{\sum Xf}{N} = \frac{3480100}{15} = 232006,66$$

6. Límite de confianza.

$$- X = 232006,66$$

$$- S_c = 20591,28$$

$$- X \pm t_c * \frac{S_c}{\sqrt{(n-1)}}$$

$$\begin{aligned}
- X \pm & \frac{0,866 * 20591,28}{\sqrt{(15 - 1)}} \\
- X \pm & \frac{0,866 * 20591,28}{3,74} \\
- X \pm & 0,866 * 5505,68 \qquad X \pm \mathbf{4767,91}
\end{aligned}$$

$$\text{Límite superior} = 232006,66 + 4767,91 = 236774,57$$

$$\text{Límite inferior} = 232006,66 - 4767,91 = 227238,75$$

C. SECTOR HOMOGÉNEO 3 (4.1)

1. Encuestas de precios de la tierra en dólares /há

PRECIO EN DÓLARES (X)	FRECUENCIA (F)
170800	2
170200	2
169700	2
169100	1
168600	3
168000	2
167500	2
166300	1
N	15

2. Distribución y frecuencias de precios de la tierra rural.

PRECIO EN DÓLARES (X)	FRECUENCIA (F)	X * F
170800	2	341600
170200	2	340400
169700	2	339400
169100	1	169100
168600	3	505800
168000	2	336000

167500	2	335000
166300	1	166300
N	15	2533600

3. Posición de la media (M)

- $M = \frac{n+1}{2} = \frac{15+1}{2} = \frac{16}{2} = 8$
- $M = 168906,66$

4. Rango de $\pm 25\%$ de la media (168906,66)

- Rango de $\pm 25\%$ de 168906,66 = 42226,66
- $168953 + 42226,66 = 211179,66$
- $168953 - 42226,66 = 126726,34$

5. Distribución y frecuencia de $\pm 25\%$ de la media

- $X = \frac{\sum Xf}{N} = \frac{2533600}{15} = 168906,66$

6. Límite de confianza.

- $X = 168906,66$
- $Sc = 1322,59$
- $X \pm t_c \frac{Sc}{\sqrt{(n-1)}}$
- $X \pm 0,866 * \frac{1322,59}{\sqrt{(15-1)}}$
- $X \pm 0,866 * \frac{1322,59}{3,74} = X \pm 0,866 * 353,63 = X \pm 306,24$
- **Límite superior = 168906,66 + 306,24 = 169212,9**
- **Límite inferior = 168906,66 - 306,24 = 168600,4**

D. SECTOR HOMOGÉNEO 4 (4.2)

1. Encuestas de precios de la tierra en dólares /há.

PRECIO EN DÓLARES (X)	FRECUENCIA (F)
111300	1
110100	1
109600	2

109000	1
108100	3
107900	1
107700	1
107400	3
105700	2
N	15

2. Distribución y frecuencias de precios de la tierra rural

PRECIO EN DÓLARES (X)	FRECUENCIA (F)	X*F
111300	1	111300
110100	1	110100
109600	2	219200
109000	1	109000
108100	3	324300
107900	1	107900
107700	1	107700
107400	3	322200
105700	2	211400
N	15	1623100

3. Posición de la media (M)

- $M = \frac{n+1}{2} = \frac{15+1}{2} = \frac{16}{2} = 8$
- $M = 108206,66$

4. Rango de $\pm 25\%$ de la media (108206,66)

- Rango de $\pm 25\%$ de 108206,66 = 27051,66
- $108206,66 + 27051,66 = 135258,32$
- $108206,66 - 27051,66 = 81155$

5. Distribución y frecuencia de $\pm 25\%$ de la media

- $X = \frac{\sum Xf}{N} = \frac{1623100}{15} = 108206,66$

6. Límite de confianza.

- $X = 108206,66$
- $Sc = 1525,25$
- $X \pm t_c * \frac{Sc}{\sqrt{(n-1)}}$
- $X \pm 0,866 * \frac{1525,25}{\sqrt{(15-1)}}$
- $X \pm 0,866 * \frac{1525,25}{3,74}$
- $X \pm 0,866 * 407,82 \quad X = 353,17$
- **Límite superior = $108206,66 + 353,17 = 108559,83$**
- **Límite inferior = $108193,33 + 2669,15 = 107853,49$**

E. SECTOR HOMOGÉNEO 5 (5.2)

1. Encuestas de precios de la tierra en dólares /há

PRECIO EN DÓLARES (X)	FRECUENCIA (F)
67900	1
67000	3
66700	1
65600	1
65400	2
64500	1
64400	1
63900	2
63700	1
63400	1
62800	1
N	15

2. Distribución y frecuencias de precios de la tierra rural

PRECIO EN	FRECUENCIA (F)	X*F
----------------------	---------------------------	------------

DOLARES (X)		
67900	1	67300
67000	3	198600
66700	1	65700
65600	1	65400
65400	2	130400
64500	1	64500
64400	1	64400
63900	2	127800
63700	1	63400
63400	1	63200
62800	1	62800
TOTAL	15	978600

3. Posición de la media (M)

- $M = \frac{n+1}{2} = \frac{15+1}{2} = \frac{16}{2} = 8$
- $M = 65240$

4. Rango de $\pm 25\%$ de la media (65240)

- Rango de $\pm 25\%$ de 65240 = 16225
- $65240 + 16225 = 81465$
- $65240 - 16225 = 49015$

5. Distribución y frecuencia de $\pm 25\%$ de la media

- $X = \frac{\sum Xf}{N} = \frac{978600}{15} = 65240$

6. Límite de confianza.

- $X = 65240$
- $Sc = 1586,46$
- $X \pm tc * \frac{Sc}{\sqrt{(n-1)}}$
- $X \pm 0,866 * \frac{1586,46}{\sqrt{(15-1)}}$
- $X \pm 0,866 * 1586,46$

3,74

$$- X \pm 0,866 * 424,18 \quad X = 367,33$$

$$- \text{Límite superior} = 65240 + 367,33 = 65607,83$$

$$- \text{Límite inferior} = 65240 - 367,83 = 64872,17$$

F. SECTOR HOMOGÉNEO 6 (6.3)

1. Encuestas de precios de la tierra en dólares /há

PRECIO EN DÓLARES (X)	FRECUENCIA (F)
32300	1
31700	2
31200	2
30600	3
30000	3
29500	2
28900	1
28300	1
N	15

2. Distribución y frecuencias de precios de la tierra rural.

PRECIO EN DOLARES (X)	FRECUENCIA (F)	X*F
32300	1	32300
31700	2	63400
31200	2	62400
30600	3	91800
30000	3	90000
29500	2	59000
28900	1	28900
28300	1	28300
N	15	456100

3. Posición de la media (M)

- $M = \frac{n+1}{2} = \frac{15+1}{2} = \frac{16}{2} = 8$
- $M = 30406$

4. Rango de $\pm 25\%$ de la media (30406)

- Rango de $\pm 25\%$ de = 30406
- $30406 + 7601,5 = 38007,5$
- $30406 - 7601,5 = 22804,5$

5. Distribución y frecuencia de $\pm 25\%$ de la media

- $X = \frac{\sum Xf}{N} = \frac{456100}{15} = 30406,66$

6. Límite de confianza.

- $X = 30406,66$
- $Sc = 1106,78$
- $X \pm tc * \frac{Sc}{\sqrt{(n-1)}}$
- $X \pm tc * \frac{1106,78}{\sqrt{(15-1)}}$
- $X \pm 0,866 * \frac{1106,78}{3,74}$
- $X \pm 0,866 * 295,93 \quad X \pm 256,27$
- **Límite superior = $30406,66 + 256,27 = 30662,9$**
- **Límite inferior = $30406,66 - 251,50 = 30150,42$**

VII. CONCLUSIONES

Una vez que se presentó el estudio del valor de la tierra rural en los sectores homogéneos, tomando en cuenta las características físicas del predio y mediante encuestas enfocadas a cada uno de los sectores, donde se obtuvo la información deseada que se describe en el siguiente cuadro adjunto.

Nº	SECTOR HOMOGÉNEO	CLASE DE TIERRA	PRECIO BASE / m2	PRECIO BASE / Há
1	3.1	3	35,87	358704
2	3.2	3	23,67	236774
3	4.1	4	16,92	169212
4	4.2	5	10,85	108559
5	5.2	5	6,56	65607
6	6.3	6	3,06	30662

La Comisión Permanente de Planificación sugiere la creación del **sector homogéneo 1 (3.1)** tomando en cuenta las siguientes características: del uso actual del suelo, localización, vías de comunicación, servicios básicos, teléfono, transporte; para el respectivo valor del terreno. Por consiguiente propongo el siguiente precio de tierra rural para dicho sector que corresponde al barrio Agua Santa junto a la carretera hasta la entrada al barrio la Floresta (lotes frentistas a la Av. 24 de Mayo); con el precio de tierra rural de **358704 dólares por hectárea**.

En el sector homogéneo 2 (3.2): corresponde a los siguientes barrios : Agua Santa centro hasta la línea férrea y una parte de la Floresta cerca a la carretera, con el precio de tierra rural de **236774 dólares por hectárea**.

En el sector homogéneo 3 (4.1) : corresponde a los siguientes barrios: Agua Santa , La Florida, Santa Rosa, Nuevos Horizontes, Jesús del Gran Poder, El Manantial, Reina del Tránsito Las Playas y Andignato, con el precio de tierra rural **169212 dólares por hectárea**.

En el sector homogéneo 4 (4.2): corresponde a los siguientes barrios: La Floresta, San Pedro, La Unión, Santo Domingo Centro, San Fernando, Tambo, El Triunfo, Tambo la Universidad con el precio de tierra rural de **108559 dólares por hectárea**.

En el sector homogéneo 5 (5.2): corresponde a los siguientes barrios: El Cristal, La Amistad, parte de Reina del Tránsito con el precio de tierra rural de **65607 dólares por hectárea**.

En el sector homogéneo 6 (6.3): corresponde a los siguientes barrios: Reina del Tránsito en el sector de las minas de tierra blanca, Santo Domingo Camino Real junto al canal de Riego Mocha – Huachi con el precio de tierra rural de **30662 dólares por hectárea.**

En el presente estudio de valoración de tierras rurales del Cantón Cevallos se utilizó el análisis estadístico y tabulación de datos tomando en cuenta las medias estadísticas para los respectivos cálculos de precios.

VIII. RECOMENDACIONES

Se considere el presente estudio para actualizar los valores de tierra en el catastro rural y se utilice como base imponible para el cálculo del impuesto predial.

IX. BIBLIOGRAFIA

- Cevallos, G.M. (2015) Contenidos del Plan de Desarrollo http://app.sni.gob.ec/visorseguimiento/descargaGAD/data/documentofinal/CEVALLOS_16-03-2015, PDF.
- Cevallos, K (2015) EL SISTEMA ECONÓMICO RURAL Y SU INFLUENCIA ACTUAL EN LA ECONOMÍA FAMILIAR DE LOS HABITANTES DE LA PARROQUIA FATIMA <http://repositorio.uta.edu.ec/jspui1234.pdf>
- Ministerio de agricultura G.A (2016) Unidad de Gestión del Programa del Buen Vivir Rural . el 26 de enero de 2016 <http://pvvr.magap.gob.ec/PBVR>.
- Instituto Nacional de Estadísticas y Censos (2018) FASCÍCULO PROVINCIAL DE TUNGURAHUA Obtenido <http://ecuadorencifras.gob.ec//Resusltados-provinciales/tungurahua.pdf>
- MAGAP (2016) Estrategia nacional para el buen vivir rural. Tungurahua.
- CNRH (Consejo Nacional de Recursos Hídricos y SENAGUA (Secretaría Nacional del agua) PD y OT Cevallos (2011) Inventario y Diagnóstico del Recurso Hídrico de la Provincia de Tungurahua.
- (PDOT cantón Cevallos, 2011 y Proyecto de Generación de Información Básica y Temática para Planes de Desarrollo Provinciales, 2002).

X. GLOSARIO

Área Rural. está vinculada al **territorio con escasa cantidad de habitantes donde la principal actividad económica es la agropecuaria.**

Clasificación agrológica de suelos. Constituye una parte fundamental para el ordenamiento territorial, ya que permite identificar las clases de suelo existentes en el territorio, las cuales contribuyen a establecer la aptitud y manejo ambiental apropiados como textura de la capa arable, nivel de fertilidad, pH, y contenido de materia orgánica, drenaje, relieve, erosión para los diferentes suelos.

Cultivo. Cría y explotación de seres vivos con fines científicos, económicos o industriales. Producto agrícola, resultado de un conjunto de técnicas y con conocimientos para cultivar.

Frutales. Áreas cubiertas por plantaciones sistemáticas de árboles que producen frutos, almendras u otros productos, ejemplo: pera, uva, manzana.

Geomorfología. Datos relacionados al origen y desarrollo de las formas del relieve terrestre – superficial.

Humedal. Es una zona de tierra, generalmente plana, cuya superficie se inunda de manera permanente o intermitente.

Infraestructura. Conjunto de medios técnicos, servicios e instalaciones necesarios para el desarrollo de una actividad o para que un lugar pueda ser utilizado.

PANE. Patrimonio áreas naturales del Estado.

Uso de la tierra. representa la ocupación que el hombre da a los diferentes tipos de cobertura, resultado de la interrelación entre los factores biofísicos y culturales de un espacio geográfico determinado.

XI. ANEXOS

XI. ANEXOS .

FORMULARIO DE INVESTIGACIÓN DE PRECIOS DE TIERRAS RURALES

SECTOR HOMOGÉNEO

FECHA DE INVESTIGACIÓN:

No .	INFORMANTE	SECTOR	RIEGO	VIAS DE ACCESO	USO DEL SUELO	CLASE DE TIERRA	SUPERFICIE (m2)	PRECIO COMERCIAL (DÓLARES)	PRECIO FINAL (DÓLARES)
1									
2									
3									
4									
5									
6									
7									
8									

ANEXO 2
ESTUDIO DE VALORACIÓN CATASTRAL 2023

ANTECEDENTES.

En el informe bianual del año 2021 se menciona dentro de su análisis que la valoración de suelo es un método cuantitativo que consta de varios procesos que se llevan individualmente, pero que luego se unen para llegar a determinar el valor del suelo.

El proyecto realizado de zonificación de la zona urbana se da en base a los análisis y mapeos realizados que ayudan a determinar los ejes comerciales más importantes del cantón Cevallos, de esta manera, se van creando anillos ZU1, ZU2, ZU3, ZU4, los cuales inician y se generan en base a estos ejes comerciales importantes en el cantón, mismo que ayudan a mantener un cierto orden en la zona Urbana, de modo que, no exista gran variación de los precios de una zona a otra.

OBJETIVOS.

- Verificar y analizar los avalúos por zonas, manzanas y predios del cantón Cevallos
- Homologar los precios de toda la zona urbana del Cantón Cevallos.

JUSTIFICACIÓN.

El presente informe tiene como objeto la actualización catastral como resultado de las disposiciones contenidas en el Código Orgánico de Ordenamiento Territorial (COOTAD), que expresa la realización de la actualización catastral cada bienio, a través de la actualización de los valores en la zona urbana, y la presentación de una propuesta ante el Consejo Cantonal procurando que los avalúos urbanos se acerquen al valor comercial de los mismos.

Actualmente, se ha visto que en muchos sectores del Cantón durante las transacciones de compra-venta existe una diferencia significativa de precios entre el valor catastral y el valor de compra-venta, lo cual contraría las disposiciones legales. Esta situación se agrava aún más si se considera la coyuntura actual de la economía nacional que ha impactado en las finanzas particulares de los contribuyentes.

Estos problemas evidentes en la valoración catastral afectan a los tributos y otras actividades municipales, como el impuesto de alcabalas, el impuesto a la plusvalía o utilidad, la tasa de bomberos, la contribución de mejoras, los créditos hipotecarios, entre los principales, por lo que se ha visto la necesidad de homogenizar y darle a todos los predios valores similares.

REVISIÓN LITERARIA.

Teniendo en cuenta que la realización de la valoración catastral de la zona urbana es de carácter masivo conlleva a que no se pueda tener una precisión exacta, en relación a la valoración un inmueble particular, en donde los valores serían más precisos y tendrían un adecuado nivel de aproximación a los valores de mercado.

RESULTADOS.

Una vez realizada la verificación y el análisis de los valores catastrales se realiza su homologación, considerando los predios con similares condiciones como el alumbrado público, alcantarillado, agua potable y diferente infraestructura que posee la zona urbana, dándole así un valor igualitario a las zonas y calles que cuenten con las mismas características, llegando a mantener de esta manera un valor homogéneo entre los predios con similares condiciones.

Después de su homologación los valores en el eje comercial 24 de mayo va desde \$304.75 hasta los \$200 el m², así también los valores en la 13 de mayo que es el otro eje comercial va desde \$232.00 llegando hasta los \$191.75 el m², disminuyendo conforme se van alejando de los ejes comerciales, así también las zonas que bordean el canal de riego con unos valores desde \$30.0 a \$60.0 el m², la zona sur donde se encuentra el centro de salud a sus alrededores un valor de \$71.0 hasta los \$131.0 el m², y la zona se encuentra entre los \$33.75 hasta los \$94.75 el m², tenemos también el eje de la calle Oriente con valores desde \$128.0 hasta los \$63.5 llegando a la zona del aire libre, y la zona de santa rosa desde \$30.0 hasta los \$52.50 el m².

Img. 01 ACUALIZACION Y HOMOLOGACION

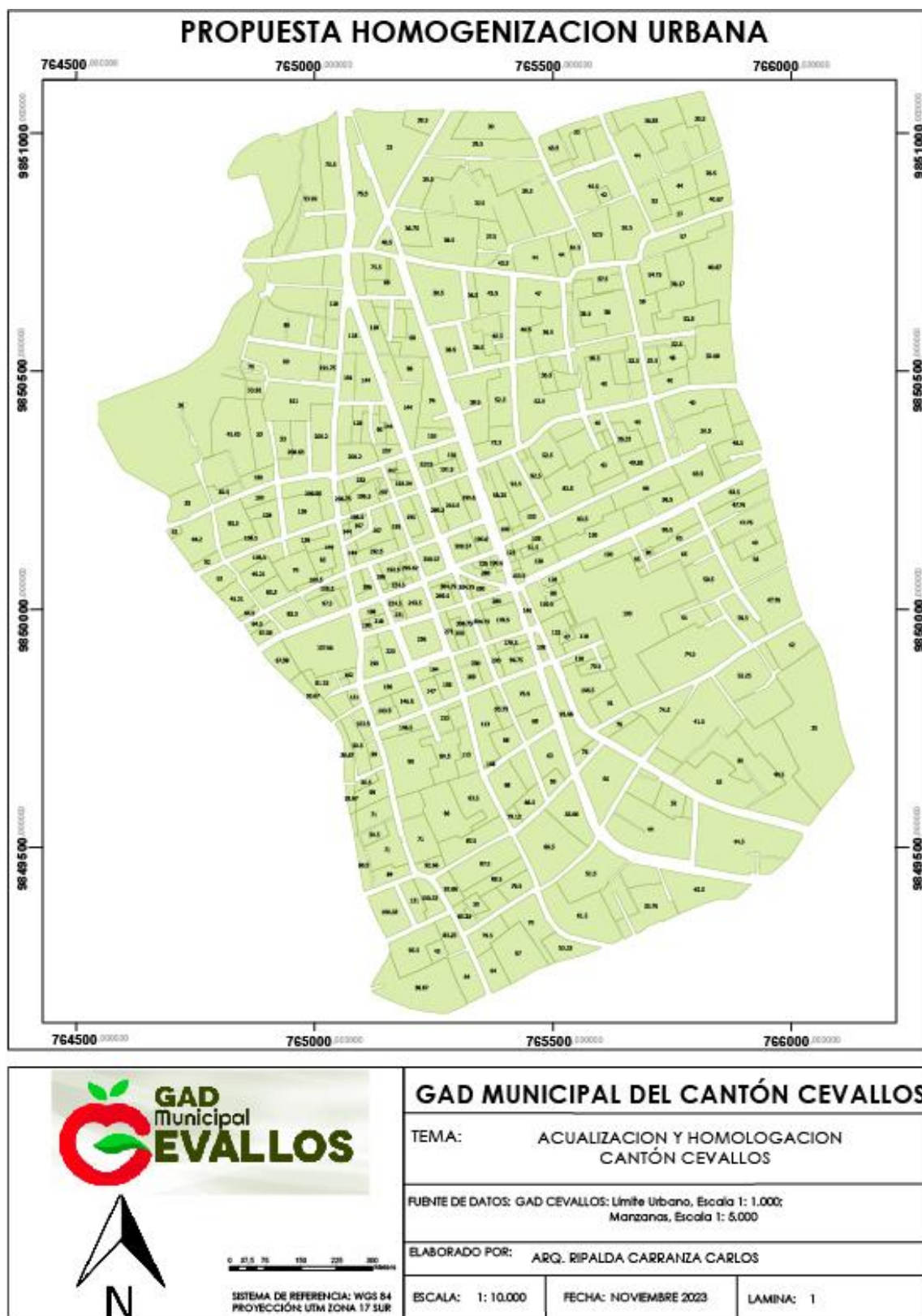
CONCLUSIONES.

Una vez realizada la actualización de los valores del archivo digital del Gad municipal, se concluye que la zonificación permite mantener un equilibrio entre las zonas que se van consolidando con el pasar de los años, así también ayuda a mantener un cierto orden, el cual ira siendo progresivo con forme el cantón vaya creciendo.

Al homogenizar los valores se pudo observar que muchos de estos tendrán una subida considerable, de la misma manera, en ciertos casos los valores disminuirán debido al sobreprecio que tienen actualmente, concluyendo que esta actualización es la mejor manera de conservar un equilibrio entre los valores de sus avalúos zonales.

RECOMENDACIONES.

Se recomienda que en el siguiente bienio se homologuen más los valores en base a los ejes comerciales y completando los anillos conforme se vaya dando la consolidación de las zonas para poder mantener un orden jerárquico.



Img. 01 ACUALIZACION Y HOMOLOGACION