



# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO

### CONSIDERANDO:

**Que**, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República del Ecuador, determina que los Gobiernos Municipales tendrán competencias exclusivas y entre una de ellas: *“Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.”* mediante la expedición de ordenanzas cantonales que reglamenten la aplicación de los valores para el cobro de los impuestos;

**Que**, el Artículo 55 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal: *“Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”*;

**Que**, el Art. 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la competencia de formar y administrar catastros inmobiliarios, el mismo que dice: *“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...”*;

**Que**, los artículos 492, 494 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determinan que las Municipalidades cobrarán sus tributos por medio de ordenanzas y por ende deberán mantener actualizados en forma permanente los catastros y la valorización de los predios urbanos y rurales cada bienio;

**Que**, el Artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala: *“Avalúo de los predios.- 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”*; y,

**Que**, el artículo 511 del Código antes citado, establece que para el cobro de impuestos: *“Las municipalidades y distritos metropolitanos, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinarán el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero del año siguiente”*.

En ejercicio de las atribuciones conferidas por los Arts. 240 264 inciso final de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con los Arts. 7 y 57 literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

**EXPIDE:**



Página 1 de 21





La siguiente:

**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA NORMATIVA PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES Y DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO EN EL BIENIO 2018-2019.**

**Art.1.- De los predios de naturaleza urbana.-** Se consideran propiedades urbanas, aquellos predios ubicados dentro del límite de la zona establecida en el Art. 39 de la Ordenanza Municipal No. M-055-VQM PDOT-2030, publicada en el Registro Oficial N° 328 del 17 de junio del 2015; definida previo informe de la comisión especial conformada por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, de la que formó parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Se consideran como área urbana, también las cabeceras parroquiales y los centros poblados del área rural siempre y cuando se hayan delimitado mediante la respectiva ordenanza.

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 quedara 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, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de luz eléctrica.

**Art.2.- Actualización del catastro.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo mantendrá 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 el COOTAD.

**Art.3.- Avalúo de los predios.-** 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 el COOTAD, con este objeto el Concejo aprueba mediante la presente ordenanza, el valor del suelo urbano por sectores económicos, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como el agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones, que se incluyen en los respectivos cuadros de esta ordenanza.

**Art.4.- Componentes del 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 él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

**Art.5.- Metodología para el avalúo.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerarán, en forma obligatoria, los siguientes elementos:





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



## Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo urbano, 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 solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

**Art.6.- Aplicación de la ordenanza.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo mediante la presente ordenanza establece los parámetros específicos que se requieren para aplicar los elementos indicados en el inciso anterior, considerando las particularidades de cada localidad.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo podrá establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

**Art.7.- Actualización del avalúo y de los catastros.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo efectuará en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con el COOTAD.

**Art.8.-** Los propietarios podrán pedir, en cualquier tiempo, que se practique una nueva valoración de sus propiedades, con finalidades comerciales o para efectos legales. Por la realización del reavalúo de la propiedad, la Municipalidad cobrará la tasa del 2 por mil del nuevo avalúo.

**Art.9.-** La Municipalidad, con base a todas las modificaciones operadas en las propiedades hasta el 31 de diciembre de cada año, elaborará el nuevo catastro.

## CONFORMACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO URBANO





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



## Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

- Art.10.- La Dirección de Avalúos y Catastros, es la responsable de ejecutar las actividades dirigidas al diseño del sistema, levantamiento catastral, registro de datos, procesamiento de información y valoración de la propiedad urbana. El uso y mantenimiento de la información catastral, estará a cargo de esta unidad administrativa.
- Art.11.- Para efectos de la conformación de la base de datos que contiene el censo de propiedades del área urbana, se implantará el Sistema Catastral Urbano, que es un conjunto de subsistemas que permiten la individualización tanto de los predios urbanos como de los propietarios y que son los siguientes: de identificación, de valoración del suelo, de valoración de la construcción, de empadronamiento, de procesamiento, y de mantenimiento y actualización.
- Art.12.- El registro de la información urbana será realizado por medio del levantamiento de datos del propietario y del predio, en base a la ficha diseñada para el efecto, que consta como Anexo 1
- Art.13.- La información recopilada será transferida al archivo correspondiente y procesado automática o manualmente, de acuerdo con los procedimientos previstos en el Sistema Catastral Urbano.
- Art.14.- La actualización del Sistema Catastral Urbano, estará a cargo de la Dirección de Avalúos y Catastros. Esta será una actividad permanente y continua orientada a poner al día los datos del propietario, el lote, la construcción y sus valores.
- Art.15.- La actualización del Sistema Catastral Urbano, versará sobre los siguientes aspectos:
- a) La incorporación de propiedades que no se encuentran registradas.
  - b) Modificaciones de los datos relativos a las propiedades, especialmente los siguientes:
    - Cambio de propietario
    - Nuevas construcciones, aumento de área construida u otras modificaciones.
    - Subdivisión o integración de lotes, de manera que se modifiquen las características del o los lotes preexistentes.
    - Nuevas características de las vías o de la infraestructura que sirvan a la propiedad.
- Art.16.- Para actualizar los datos urbanos como dispone el artículo 15 de la presente ordenanza, la Empresa Pública Municipal de Agua y Alcantarillado, la Empresa Pública de Movilidad y Transporte; las Direcciones de Planificación y de Obras Públicas Municipales, proveerán a la Dirección de Avalúos y Catastros, de la información necesaria, especificando las nuevas construcciones, fraccionamiento y características de las vías y la ampliación de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.
- Art.17.- El Registrador de la Propiedad enviará a la Dirección de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente le remitirá dicha Dirección de Avalúos y Catastros, el registro completo de las transferencias totales o parciales, de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello de acuerdo con las especificaciones que consten en los predichos formularios. Si no recibiere los formularios antes mencionados, efectuarán listados con los datos antedichos. Esta información podrá ser procesada digitalmente.





## Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

Art.18.- Todas las Direcciones y Departamentos Municipales, así como las Notarías y el Registro de la Propiedad, están obligados a solicitar la clave catastral para tramitar cualquier solicitud referente a una propiedad urbana. Para facilitar tal procedimiento, la Dirección de Avalúos y Catastros incluirá en el certificado de valoración de la propiedad los siguientes datos: clave catastral, dirección, superficie del terreno, áreas de construcción y fecha.

### PROCEDIMIENTOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES

Art.19.- Para la valoración de las propiedades, conforme lo determina el COOTAD, se procederá de manera separada para el lote y las construcciones. En las construcciones a su vez, la valoración de la propiedad se aplicará para cada piso, por cada bloque de construcción. La valoración de la propiedad total de la construcción será la suma de los valores que se obtuvieren con tal procedimiento. Por último, la valoración total de la propiedad, será la suma de los valores que se obtuvieren para el lote y la construcción.

Art.20.- Las fórmulas y procedimientos de cálculo para la valoración de las propiedades, se aplicarán por medio de los programas de procesamiento automático de datos, previstos para el efecto. Pero igualmente podrán practicarse la valoración de las propiedades mediante procedimientos manuales, a través de la aplicación de las fórmulas y expresiones matemáticas contenidas en esta ordenanza.

Art.21.- **VALORACIÓN DEL SUELO.**- Para obtener la valoración del suelo se utilizarán los precios definidos por sectores económicos, que se detalla en las Tablas N° 1 y N° 2:

TABLA N° 1	
VALOR BASE DEL M2 DE SUELO URBANO POR	
SECTORES ECONÓMICOS	
SECTOR ECONÓMICO	VALOR EN DÓLARES/M2
1	825,00
2	212,80
3	171,00
4	121,80
5	76,70
6	36,00
7	26,00
8	14,00
9	12,00
10 (CABECERAS PARROQUIALES Y CENTROS POBLADOS)	12,00





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

TABLA N° 2			
VALOR BASE DEL METRO CUADRADO DE SUELO URBANO POR EJES VIALES			
SECTOR ECONÓMICO	CATEGORÍA	EJES VIALES	VALOR EN DÓLARES/M2
11	1	Abraham Calazacón (Anillo Vial) y Av. Tsáfiqui	325
	1	Av. Esmeraldas desde Y Indio Colorado hasta Terminal Terrestre	325
	2	Av. Chone entre Calle Antonio Ante y Redondel de la Orangine	250
	1	Av. Quevedo entre calle Antonio Ante y Gasolinera Jamajay	260
	1	Av. Quito entre Círculo de los Continentes y Campamento MTOP	260
	2	Av Tsáchila entre Policía hasta la calle Río Putumayo	187,5
	3	By pass Quinindé-Chone	150
	2	Av. La Lorena entre Av. Abraham Calazacón y By pass Quito-Quevedo	125
	1	Av. Río Lelia entre Av- Quito y Av. La Lorena	130
	3	Av. Jacinto Cortez(antes Juan Montalvo) entre Vía Quevedo y By pass Quito-Quevedo	120
	3	Av. Puerto Ila entre Av. Quevedo y Av. Chone	120
	2	Av. Río Toachi entre Av. 6 de Noviembre y By pass Quito-Quevedo	125
	3	By pass Chone-Quevedo	120
	3	Vía Quevedo entre Gasolinera Jamajay y límite de perímetro urbano	120
	3	Av. Bombolí entre Vía Quevedo, Vía Chone y By pass Quinindé-Chone	120
	3	Vía Quinindé entre Redondel Sueño de Bolívar y límite urbano	120
	3	Av. Río Yamboya entre Av. Quito y By pass Quito-Quinindé	120
	4	Vía Chone entre Redondel de la Orangine y límite urbano	115
	4	By pass Quito-Quinindé	69
	4	Vía Quito entre Campamento MTOP y Urbanización Los Fundadores	69
	4	By pass Quito-Quevedo	69
	4	Av. Los Anturios entre Vía Quevedo y Bellavista	69
	4	Calle Bahía de Caráquez, desde Av. La Lorena, por la calle Pasaje, calle Piñas y vía a Río Verde hasta Av. Del Cooperativismo	69
4	Prolongación de Av. Los Álamos, para ingreso a la Coop. 2 de Mayo	69	

Página 6 de 21





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



## Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

	4	Av. C de acceso a la Cooperativa Heriberto Maldonado, desde el redondel hasta la Av. De los Colonos	69
	4	Av. Edmundo Andrade de acceso a la Coop. El Proletariado hasta la av. Quevedo	69
	4	Av. de acceso a la coop. 15 de septiembre desde el redondel hasta la Av. Quevedo	69
	4	Calle de los Araucanos desde la Av. Quevedo hasta la Av. Del Cooperativismo	69
12		CONJUNTOS HABITACIONALES	180

Art.22.- El valor base por metro cuadrado del suelo urbano de las Tablas N° 1 y N° 2 serán modificados por los coeficientes de corrección de acuerdo a los siguientes factores: ubicación en la manzana, área, forma, topografía y relación de la rasante con el lote, disponibilidad de servicios básicos y servicios complementarios en el lote, que constan en las tablas N° 3.1; 3.2; 3.3; 3.4; 3.5; 3.6 y 3.7

TABLA N° 3.1

SUPERFICIES MAYORES A 500 M2 Y	
ÁREAS NO URBANIZADAS	
ÁREA EN M2	COEFICIENTE
501-1000	0,75
1001-3.000	0,60
3.001-5.000	0,40
5.001-10.000	0,30
MAYOR A 10.000	0,25

TABLA N° 3.2

UBICACIÓN DEL TERRENO	
EN LA MANZANA	
	COEFICIENTE
MANZANERO	1,4
EN CABECERA	1,2
ESQUINERO	1,1
INTERMEDIO	1
EN PASAJE	0,9
INTERIOR	0,8

TABLA N° 3.3

FORMA DEL LOTE	
	COEFICIENTE
REGULAR	1,00
IRREGULAR	0,80





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

TABLA N° 3.4	
TOPOGRAFÍA DEL LOTE	
	COEFICIENTE
REGULAR	1,00
IRREGULAR	0,90

TABLA N° 3.5	
RELACIÓN DE LA RASANTE CON EL LOTE	
	COEFICIENTE
A NIVEL	1
SOBRE RASANTE	0,9
BAJO RASANTE	0,85

3.6. FACTOR DE SERVICIOS BÁSICOS-FSB				
COEFICIENTE	AGUA POTABLE	ALCANTARILLADO	ENERGÍA ELÉCTRICA	N° DE SERVICIOS
1.00	X	X	X	3 DE 3
0,90	X	X	X	2 DE 3
	X		X	
0,80		X		1 DE 3
			X	
0,60				0 DE 3

3.7. FACTOR DE SERVICIOS COMPLEMENTARIOS-FSC					
COEFICIENTE	MATERIAL DE LA CALZADA	ACERAS	BORDILLOS	TELÉFONO	N° DE SERVICIOS
1.00	X	X	X	X	4 DE 4
0,90	X	X	X	X	3 DE 4
		X	X	X	
	X		X	X	
	X	X		X	

Página 8 de 21





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



## Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

	X	X			2 DE 4
		X	X		
0,80			X	X	
		X		X	
	X		X		1 DE 4
	X				
0,70		X			
			X		
				X	0 DE 4
0,60					

Art.23.- El valor del suelo urbano o terreno estará definido por la siguiente fórmula:

$$VT = VBM2 \times SFC \times A$$

Donde:

<b>VT</b> :	Valor del terreno
<b>VBM2:</b>	Valor base por metro cuadrado según sector económico
<b>SFC</b> :	Producto de los factores de las tablas 3.2 a 3.7

Los factores de la Tabla 3.1 se aplicarán solamente en los casos de áreas mayores no urbanizadas.

Art.24.- **VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.**- Para la valoración de las construcciones se utilizará el modelo de reposición y agregación de valores señalados en los literales b) y c) del Art. 495 del COOTAD.

Art.25.- Los componentes de las construcciones son:

**Edificación:** constituida por: estructura (cimientos, columnas, vigas, entrepiso, gradas y cubierta), albañilería (contrapisos, pisos, paredes y enlucidos), acabados (revestimientos que se aplican a los elementos constructivos). La calidad de estos elementos define la categoría de la edificación.

**Obras exteriores:** constituyen los cerramientos, patios, garajes, jardinería y muros de contención.

**Instalaciones especiales:** se refiere a la existencia de piscinas, cisterna, tanque elevado, sauna, hidromasaje.

Art.26.- La valoración de las edificaciones se realizará tomando en cuenta los siguientes aspectos:

**Uso de la construcción:** se relaciona con el destino que se da a la construcción y que se detalla en la Tabla N° 4:

**Tipología de la construcción:** está definida por los materiales predominantes de la estructura, que determinan si es de hormigón armado, mixta, soportante y de madera y caña.

**Categoría de la construcción:** está definida por los materiales utilizados en los acabados de la construcción categorizados en: excelente, muy bueno, bueno, económico y sin acabados.





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



## Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

Para cada una de estas categorías se han calculado los costos por metro cuadrado, de acuerdo a los precios unitarios vigentes; tomándose en cuenta los costos directos de: materiales, mano de obra y equipos.

**Depreciación de la construcción:** es un factor de corrección del costo de la construcción proporcional al tiempo de vida útil.

**Mantenimiento de la construcción:** es el factor de corrección del costo de la construcción relacionado con el estado de conservación de los materiales de acuerdo a su mantenimiento.

Los valores de las categorías de construcción, factores de mantenimiento y valor de obras exteriores están señalados en las Tablas N° 4, 5, 6, 7, 8 y 9:

TABLA N° 4										
VALORES UNITARIOS POR CATEGORÍAS DE LA CONSTRUCCIÓN								MANTENIMIENTO		
USO	TIPOLOGÍA	FACTOR	EXCELENTE	MUY BUENO	BUENO	ECONÓMICO	SIN ACABADOS	BUENO	REGULAR	MALO
VIVIENDA	HORMIGÓN ARMADO	1,00	505,186	408,452	311,729	241,428	171,127	1,00	0,90	0,80
	MIXTO		392,909	229,449	181,269	140,382	131,362			
	BLOQUE CRUZADO		205,821	167,090	132,00	99,847	81,191			
	MADERA/ CAÑA		-----	-----	-----	55,00	44,00			
BANCOS	HORMIGÓN ARMADO	1,50	505,186	408,452	311,729	241,428	171,127	1,00	0,90	0,80
	MIXTO		313,874	253,770	200,475	155,265	137,830			
COMERCIAL NETO: OFICINAS, GASOLINERAS	HORMIGÓN ARMADO	1,40	505,186	408,452	311,729	241,428	171,127	1,00	0,90	0,80
	MIXTO		313,874	253,770	200,475	155,265	137,830			
HOTELES/ MOTELES	HORMIGÓN ARMADO	1,40	505,186	408,452	311,729	241,428	171,127	1,00	0,90	0,80
	MIXTO		313,874	253,770	200,475	155,265	137,830			
COMERCIAL MIXTO: VIVIENDA Y COMERCIO	HORMIGÓN ARMADO	1,10	505,186	408,452	311,729	241,428	171,127	1,00	0,90	0,80
	MIXTO		423,874	253,770	200,475	155,265	137,830			
	BLOQUE CRUZADO		205,821	167,090	132,00	99,847	81,191			
INDUSTRIAS	HORMIGÓN ARMADO	1,40	505,186	408,452	311,729	241,428	171,127	1,00	0,90	0,80
	MIXTO		313,874	253,770	200,475	155,265	137,830			
CLÍNICAS Y EDUCACIÓN PRIVADA	HORMIGÓN ARMADO	1,30	505,186	408,452	311,729	241,428	171,127	1,00	0,90	0,80
	MIXTO		313,874	253,770	200,475	155,265	137,830			
TURISMO	HORMIGÓN ARMADO	1,40	505,186	408,452	311,729	241,428	171,127	1,00	0,90	0,80
	MIXTO		313,874	253,770	200,475	155,265	137,830			





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

TABLA N° 5	
PUNTAJE PARA CATEGORIZACIÓN DE CONSTRUCCIONES	
EXCELENTE	77-100
MUY BUENO	61-76
BUENO	52-60
ECONÓMICO	51-31
SIN ACABADOS	0-30

TABLA N° 6		
DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN		
EDAD EN AÑOS	TIPO DE ESTRUCTURA	COEFICIENTE
1 A 5 AÑOS	HORMIGÓN ARMADO Y MIXTO	1,00
6 A 10 AÑOS	HORMIGÓN ARMADO Y MIXTO	0,97
11 A 15 AÑOS	HORMIGÓN ARMADO Y MIXTO	0,94
MAYOR A 15 AÑOS	HORMIGÓN ARMADO Y MIXTO	0,91

TABLA N° 7												
VALORES UNITARIOS PARA OBRAS EXTERIORES												
CERRAMIENTO:			LONGITUD:				ALTURA:					
ESTRUCTURA			PAREDES		ACABADOS			VERJA HIERRO	PUERTA PRINCIPAL			VALOR/M2
H.A.	TUBO	MADERA	BLOQUE	MALLA	ENLUCIDO	SIN ENLUCIDO	PINTURA		MIXTA	TOL	MALLA	
X			X		X		X		X			64,81
X			X		X							60,11
X			X			X				X		50,90
X					X			X	X	X		54,91
X						X		X	X			46,96
X			X	X	X							35,36
X			X	X							X	29,19

TABLA N° 8	
VALORES UNITARIOS PARA PATIO	
MATERIAL CONSTRUCTIVO	VALOR EN DÓLARES/M2



Página 11 de 21





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

HORMIGÓN	7,77
ADOQUINADO	6,57
CERÁMICA	39,70

TABLA N° 9				
VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES: CISTERNA Y TANQUE ELEVADO				
CISTERNA		TANQUE ELEVADO		VALOR UNITARIO
TIENE	NO TIENE	TIENE	NO TIENE	
X				1.992,15
		X		1.358,01

Art.27.- **AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.**- El avalúo de la construcción está constituido por la suma del valor de la construcción, obras exteriores, patio e instalaciones, que se resume en la siguiente fórmula:

$$VC = SC \times PUC \times CM \times CDEC$$

Donde:

**VC** = Valoración de la construcción

**SC** = Superficie de construcción

**PUC** = Precios unitarios de los componentes de la construcción según materiales.

**CM** =Factor de mantenimiento

**CDEC** = Coeficiente de vida útil de la construcción, dependiente de la edad, estructura, materiales y estado de conservación.

Por tanto:

$$VE=VC+VC+VP+VI$$

Donde:

**VE**= Valor de la edificación

**VC**=Valor de la construcción

**VCE**=Valor del cerramiento

**VP**=Valor del patio

**VI** = Valor de las instalaciones

Art.28.- **VALOR DE LA PROPIEDAD.**-Está constituido por el valor del terreno más el valor de la edificación, de conformidad a los parámetros aquí establecidos.

## IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art.29.- **BASE IMPONIBLE.**- La base imponible para la determinación del impuesto predial urbano constituye el valor de la propiedad.





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



## Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

Art.30.- **TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.**- Al valor de la propiedad urbana se aplicará la tarifa señalada en la Tabla N° 10:

TABLA N° 10			
TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO			
FRACCIÓN BÁSICA	FRACCIÓN EXCEDENTE	IMPUESTO A LA FRACCIÓN BASICA	IMPUESTO A LA FRACCIÓN EXCEDENTE
0,00	* 25 RBU	0,00	0,00%
* 25RBU + USD 1,00	25.000,00	* 25RBU + USD 1,00 (0,25XMIL)	0,070%
25.000,00	50.000,00	13,52	0,075%
50.000,00	100.000,00	32,27	0,080%
100.000,00	200.000,00	72,27	0,090%
200.000,00	400.000,00	162,27	0,095%
400.000,00	800.000,00	352,27	0,100%
800.000,00	1.600.000,00	752,27	0,105%
1.600.000,00	3.200.000,00	1.592,27	0,110%
3.200.000,00	6.400.000,00	3.352,27	0,115%
6.400.000,00	EN ADELANTE	7.032,27	0,120%

\*RBU= Remuneración básica unificada

Art.31.- En el caso de actualización catastral de un predio que implique aumento o disminución de la superficie de construcción o corrección de los factores modificatorios del valor de la propiedad para la determinación del respectivo impuesto, se calculará aplicando la tarifa que consta en el Art. 30 de esta ordenanza.

En el caso de subdivisiones y unificaciones de predios se aplicará la tarifa establecida en el Art. 30 de la presente ordenanza.

Art.32.- Para el caso de urbanizaciones, conjuntos habitacionales y edificaciones en condominio, que estén ubicados o se edifiquen en el sector rural del Cantón, el valor de la construcción se establecerá así: la construcción conforme al Art. 27 de esta ordenanza y el valor del suelo se fijará de acuerdo a la Tabla N° 21.

### DE LAS PROPIEDADES RURALES

Art.33.- **Propiedades gravadas.**- Las propiedades situadas fuera de los límites de las zonas urbanas, son gravadas por el impuesto predial rural, cuyo sujeto activo es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, en la forma establecida en el COOTAD.





## Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

Los límites del área rural para efectos de este impuesto, están debidamente precisados en la Ordenanza Municipal No. M-055-VQM PDOT-2030, publicada en el Registro Oficial N° 328 del 17 de junio del 2015; para el efecto, los elementos que integran la propiedad rural serán la tierra y las edificaciones.

**Art.34.-** 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, etc., de acuerdo a la Ley.

**Art.35.- Notificación de nuevos avalúos.-** El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo realizará, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad rural cada bienio. La Dirección Financiera notificará por medio de la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

**Art.36.-** Concluido este proceso, notificará por medio de la prensa a la ciudadanía para que los interesados puedan acercarse a la entidad o por medios tele informáticos conocer la nueva valorización. Estos procedimientos deberán ser reglamentados por las municipalidades y concejos metropolitanos.

El contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con el COOTAD.

**Art.37.-** La Municipalidad, en base a todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinará el impuesto para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente.

### CONFORMACIÓN DEL CATASTRO RURAL

**Art.38.-** Para efectos de la conformación de la base de datos que contiene el censo de propiedades del área rural, se implantará el Catastro Rural, que es un conjunto de subsistemas que permiten la individualización tanto de los predios rurales como de los propietarios y que son los siguientes: de identificación, de evaluación del suelo y cultivos, de evaluación de la construcción y equipamiento, de empadronamiento, de procesamiento, de mantenimiento y actualización.

**Art.39.-** El registro de la información catastral será realizado por medio del levantamiento de datos del propietario y del predio, en base a la ficha diseñada para el efecto.

**Art.40.-** La información recopilada será transferida a los archivos correspondientes y procesados automática o manualmente, de acuerdo con los procedimientos previstos en el Catastro Rural.





## Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

Art.41.- La actualización del Catastro Rural estará a cargo de la Dirección de Avalúos y Catastros. Esta será una actividad permanente y continua orientada a poner al día los datos del propietario, el lote y la construcción.

### PROCEDIMIENTOS PARA VALORAR LA PROPIEDAD RURAL

Art.42.- **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 el COOTAD; con este propósito, el Concejo respectivo aprueba mediante la presente ordenanza, los cuadros 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.

Art.43.- Para valorar la tierra de naturaleza rural se aplicará el Sistema Internacional de Clasificación de Tierras, que establece 8 clases de tierras, considerando las condiciones agronómicas, topográficas, climatológicas, de explotación, así como el uso y destino de la propiedad.

Art.44.- Las tablas 7-8-9-10-11-12-13-14-15 y 16 determinen el valor de la tierra rural por hectárea, por el tipo de influencia, clase y rangos de acuerdo al caso. La valoración está definida para cada una de las parroquias rurales y para los minifundios.

TABLA N° 11				
ÁREA RURAL DE LA PARROQUIA SANTO DOMINGO				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	25.694	13.948	10.290	4.403
II	18.965	10.295	7.595	3.250
III	15.600	8.468	6.248	2.673
IV	12.847	6.974	2.092	837
V	10.094	5.480	1.644	658
VI	7.341	3.985	1.196	478
VII	4.282	2.325	698	279
VIII	1.224	664	199	80

TABLA N° 12				
SECTOR RURAL DE LA PARROQUIA ALLURIQUÍN				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	13.176	9.880	6.759	2.342
II	9.725	7.292	4.989	1.728
III	8.000	5.999	4.104	1.422





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

IV	6.588	4.940	1.482	593
V	5.176	3.881	1.164	466
VI	3.765	2.823	847	339
VII	2.196	1.647	494	198
VIII	627	470	141	56

TABLA N° 13			
VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA PUERTO LIMÓN			
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3
I	19.765	12.574	10.181
II	14.588	9.281	7.514
III	12.000	7.634	6.181
IV	9.882	6.287	5.090
V	7.765	4.940	4.000
VI	5.647	3.593	2.909
VII	3.294	2.096	1.697
VIII	941	599	485

TABLA N° 14			
VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA LUZ DE AMÉRICA			
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3
I	19.765	12.574	10.181
II	14.588	9.281	7.514
III	12.000	7.634	6.181
IV	9.882	6.287	5.090
V	7.765	4.940	4.000
VI	5.647	3.593	2.909
VII	3.294	2.096	1.697
VIII	941	599	485

TABLA N° 15			
VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA SAN JACINTO DEL BÚA			
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3
I	19.765	14.311	12.273
II	14.588	10.563	9.059





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



## Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

III	12.000	8.689	7.451
IV	9.882	7.155	6.136
V	7.765	5.622	4.822
VI	5.647	4.089	3.507
VII	3.294	2.385	2.045
VIII	941	681	584

TABLA N° 16			
VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA VALLE HERMOSO			
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3
I	19.765	11.977	5.389
II	14.588	8.840	3.977
III	12.000	7.272	3.272
IV	9.882	5.989	2.694
V	7.765	4.705	2.117
VI	5.647	3.422	1.540
VII	3.294	1.996	898
VIII	941	570	257

TABLA N° 17			
VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA EL ESFUERZO			
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	11.937	8.166	2.829
II	8.810	6.028	2.088
III	7.247	4.958	1.718
IV	5.968	4.083	1.415
V	4.689	3.208	1.111
VI	3.410	2.333	808
VII	1.989	1.361	472
VIII	568	389	135

TABLA N° 18
-------------





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA SANTA MARÍA DEL TOACHI			
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	11.937	8.166	2.829
II	8.810	6.028	2.088
III	7.247	4.958	1.718
IV	5.968	1.790	716
V	4.689	1.407	563
VI	3.410	1.023	409
VII	1.989	597	239
VIII	568	170	68

TABLA N° 19		
VALOR DEL SUELO RURAL PARA MINIFUNDIOS CON DESTINO AGRÍCOLA		
N°	RANGO DE SUPERFICIE EN M2	VALOR DE C/M2 EN DÓLARES
1	MENOR A 500	3,25
2	501-1.000	3,10
3	1.001-2.500	2,60
4	2.501-5.000	2,20
5	5.001-7.500	1,90
6	7.501-10.000	1,60

TABLA N° 20		
VALOR DEL SUELO RURAL PARA MINIFUNDIOS CON DESTINO HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, RECREACIÓN Y TURISMO		
N°	RANGO DE SUPERFICIE EN M2	VALOR DE C/M2 EN DÓLARES
1	MENOR A 500	3,90
2	501-1.000	3,70
3	1.001-2.500	3,10
4	2.501-5.000	2,50





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

5	5.001-7.500	2,20
6	7.501-10.000	1,90

TABLA N° 21		
VALOR DEL SUELO RURAL PARA MINIFUNDIOS CON DESTINO HABITACIONAL ESPECIAL PARA CONJUNTOS HABITACIONALES APROBADOS		
N°	RANGO DE SUPERFICIE EN M2	VALOR DE C/M2 EN DÓLARES
1	MENOR A 500	25,00
2	501-1.000	20,00
3	1.001-2.500	15,00
4	2.501-5.000	10,00
5	5.001-9.999	12,00

Art.45.- Para obtener el valor del terreno rural se utilizará la siguiente fórmula de cálculo:

**VTR = VBT (RANGO DE INFLUENCIA Y CLASE DE TIERRA EN HÁ/M2)\* A**  
en donde:

**VTR** = Valor del terreno rural

**VBT** = Valor básico del terreno por hectárea o m2 según influencia y clase de tierra

**A** = Área Total

Art.46.- Para obtener el valor de las construcciones se utilizará las tablas que para el efecto se consideran en el catastro urbano, establecido en el Art. 27 de esta ordenanza.

Art.47.- El valor total de la propiedad de naturaleza rural está definido por la suma del valor del terreno más el valor de las edificaciones.

## IMPUESTO PREDIAL RURAL

Art.48.- **BASE IMPONIBLE.-** La base imponible para la determinación del impuesto predial rural constituye el valor de la propiedad.

Art.49.- **TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL.-** Al valor de la propiedad rural se aplicará la tarifa señalada en la Tabla N° 22:





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

TABLA N° 22			
TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL			
FRACCIÓN BÁSICA	FRACCIÓN EXCEDENTE	IMPUESTO A LA FRACCIÓN BÁSICA	IMPUESTO A LA FRACCIÓN EXCEDENTE
0,00	* 15 RBU	0,00	0,000%
* 15 RBU + USD 1,00	20.000,00	15 RBU +USD 1,00 (0,25POR MIL)	0,060%
20.000,00	60.000,00	10,14	0,070%
60.000,00	400.000,00	38,14	0,080%
400.000,00	500.000,00	310,14	0,090%
500.000,00	1.000.000,00	400,14	0,120%
1.000.000,00	5.000.000,00	1.000,14	0,130%
5.000.000,00	10.000.000,00	6.200,14	0,140%
10.000.000,00	adelante	13.200,14	0,150%

\*RBU= Remuneración básica unificada

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**Única.-** Una vez sancionada la presente Ordenanza quedan derogadas todas las ordenanzas que sobre esta materia haya aprobado el Concejo Municipal de Santo Domingo y las demás disposiciones que se contrapongan a la misma.

## DISPOSICIÓN FINAL

**Vigencia.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su posterior publicación en la Gaceta Municipal.

Dado en el Salón Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, el 01 de diciembre de 2017.

Sr. Víctor Manuel Quirola Maldonado  
ALCALDE DEL CANTÓN



Dr. Antonio Terán Mancheno  
SECRETARIO GENERAL DEL  
GAD MUNICIPAL





# GAD MUNICIPAL SANTO DOMINGO



Ordenanza Municipal No. M-079-VQM

## CERTIFICACIÓN DE DISCUSIÓN

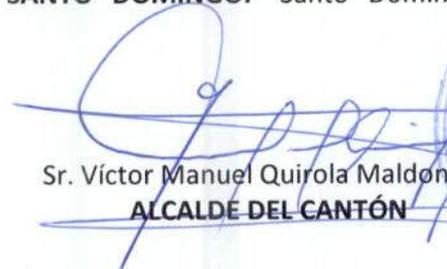
El infrascrito Secretario General del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado de Santo Domingo **CERTIFICA**: que la presente Ordenanza fue discutida y aprobada en las Sesiones Ordinaria y Extraordinaria celebradas los días 30 de noviembre y 01 de diciembre de 2017; en atención a lo que disponen los artículos 7 y 57 letra a) y el inciso tercero del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD.

Santo Domingo, **04 de diciembre de 2017.**

  
Dr. Antonio Terán Mancheno  
**SECRETARIO GENERAL  
DEL GAD MUNICIPAL**

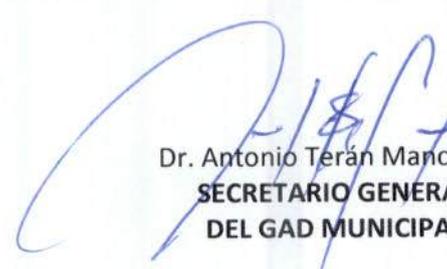


**ALCALDÍA DEL CANTÓN SANTO DOMINGO.-** Santo Domingo, **04 de diciembre de 2017- EJECÚTESE.-**

  
Sr. Víctor Manuel Quirola Maldonado  
**ALCALDE DEL CANTÓN**



**CERTIFICO**, que la presente Ordenanza fue sancionada por el Sr. Víctor Manuel Quirola Maldonado, Alcalde del Cantón Santo Domingo, **04 de diciembre de 2017.**

  
Dr. Antonio Terán Mancheno  
**SECRETARIO GENERAL  
DEL GAD MUNICIPAL**



ATM/lcm.

## CERTIFICACIÓN DE PUBLICACIÓN EN EL REGISTRO OFICIAL

El infrascrito Secretario General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, **CERTIFICA QUE**: la "ORDENANZA QUE ESTABLECE LA NORMATIVA PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES Y DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO EN EL BIENIO 2018-2019, fue publicada en el Registro Oficial, Edición Especial No 146, el Jueves 14 de diciembre de 2017.

  
Dr. Antonio Terán Mancheno  
**SECRETARIO GENERAL**



Página 21 de 21



# REGISTRO OFICIAL

Administración del Sr. Lcdo. Lenin Moreno Garcés  
Presidente Constitucional de la República

## EDICIÓN ESPECIAL

### SUMARIO:

Año I – N° 146

Quito, jueves 14 de  
diciembre de 2017

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS  
DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

<b>M-078-VQM</b> Cantón Santo Domingo: Que reglamenta la aplicación, determinación, cobro y exoneración de las contribuciones especiales de mejoras.....	1
<b>M-079-VQM</b> Cantón Santo Domingo: Que establece la normativa para la valoración de las propiedades urbanas y rurales y determina el impuesto predial urbano y rural para su aplicación.....	5
<b>M-080-VQM</b> Cantón Santo Domingo: De las tasas retributivas por los servicios técnicos - administrativos, que presta a sus usuarios.....	21

## LEXIS

CÓDIGO ORGÁNICO DE LA ECONOMÍA SOCIAL DE LOS  
CONOCIMIENTOS, CREATIVIDAD E INNOVACIÓN

**Art. 107.-** Materia no protegible.- No son objeto de protección las disposiciones legales y reglamentarias, los proyectos de ley, las resoluciones judiciales, los actos, decretos, acuerdos, resoluciones, deliberaciones y dictámenes de los organismos públicos, y los demás textos oficiales de orden legislativo, administrativo o judicial, así como sus traducciones oficiales.

Tampoco son objeto de protección los discursos políticos ni las disertaciones pronunciadas en debates judiciales. Sin embargo, el autor gozará del derecho exclusivo de reunir en colección las obras mencionadas en este inciso con sujeción a lo dispuesto en este Capítulo.

**Art. 116.-** ...

La información y el contenido de las bases de datos producto de las investigaciones financiadas con recursos públicos serán de acceso abierto. Las instituciones o entidades responsables de tales investigaciones deberán poner a disposición dicha información a través de las tecnologías de la información.

**REGISTRO OFICIAL:** Órgano del Gobierno del Ecuador marca registrada de la Corte Constitucional.

No. M-078-VQM

EL CONCEJO DEL GOBIERNO  
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DE SANTO DOMINGO

Considerando:

Que, el Art. 240 de la Constitución de la República del Ecuador, se refiere a las facultades de los gobiernos autónomos descentralizados, en donde establece que: "Los gobiernos autónomos descentralizados de las regiones, distritos metropolitanos, provincias y cantones tendrán facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales...";

Que, el numeral 5 del Artículo 264 de la Carta Magna, establece como una de las competencias exclusivas de los gobiernos municipales, lo siguiente: "Crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas tasas y contribuciones especiales de mejoras";

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en su Art. 55 literal e), establece como una competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales: "Crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribuciones especiales de mejoras";

## 2 - Jueves 14 de diciembre de 2017 Edición Especial N° 146 - Registro Oficial

Que, el literal c) del Artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como una atribución del Concejo Municipal: "Crear, modificar, exonerar o extinguir tasas y contribuciones especiales por los servicios que presta y ejecute";

Que, el Art. 60 literal e) del COOTAD, establece como una atribución del Alcalde: "Presentar con facultad privativa, proyectos de ordenanzas tributarias que creen, modifiquen, exoneren o supriman tributos, en el ámbito de las competencias correspondientes a su nivel de gobierno";

Que, el Artículo 186 del mencionado Código Orgánico, referente a la facultad tributaria, manifiesta lo siguiente: "Los gobiernos municipales y distritos metropolitanos autónomos podrán crear, modificar, exonerar o suprimir mediante ordenanzas, tasas, tarifas y contribución especial de mejoras generales o específicas por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad, el uso de bienes o espacios públicos, y en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías";

Que, el Artículo 568 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, al referirse a los servicios sujetos a tasas, manifiesta lo siguiente: "Las tasas serán reguladas mediante ordenanzas, cuya iniciativa es privativa del alcalde municipal o metropolitano, tramitada y aprobada por el respectivo concejo...";

Que, el inciso primero del Artículo 569 del COOTAD, referente al objeto de las contribuciones especiales de mejoras de los Gobiernos Municipales, establece: "El objeto de la contribución especial de mejoras es el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública municipal o metropolitana.";

Que, el Artículo 578 del citado Código Orgánico, respecto a la contribución especial de mejoras, establece que la base de este tributo será el costo de la obra respectiva prorrateada entre las propiedades beneficiadas;

Que, el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la construcción de cualquier obra pública en el cantón Santo Domingo genera la obligación de sus propietarios para con el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de pagar el tributo por "contribución especial de mejoras" en la cuantía correspondiente al costo que haya tenido la obra, prorrateado a los inmuebles beneficiados por ella;

Que, el beneficio se produce, y por ende el hecho generador del tributo, cuando el inmueble es colindante con la obra pública o cuando se encuentra dentro del perímetro urbano del cantón Santo Domingo; y,

En ejercicio de las facultades legislativas en el ámbito de sus competencias y jurisdicciones territoriales así establecidas en los artículos 240 y 264 último inciso de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia

con lo dispuesto en el artículo 55, literal e) y artículo 57, literales a), b), c) y, y) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización,

Expide:

### LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA APLICACIÓN, DETERMINACIÓN, COBRO Y EXONERACIÓN DE LAS CONTRIBUCIONES ESPECIALES DE MEJORAS EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO.

**Art. 1.- HECHO GENERADOR.-** Constituye hecho generador de la contribución especial de mejoras, el beneficio real o presuntivo proporcionado a las propiedades inmuebles urbanas por la contribución de cualquier obra pública, entre ellas las siguientes obras y servicios atribuibles:

- a) Apertura, pavimentación, ensanche y construcción de vías de toda clase;
- b) Repavimentación urbana;
- c) Aceras y cercas; obras de soterramiento y adosamiento de las redes para la prestación de servicios de telecomunicaciones en los que se incluye audio y video por suscripción y similares, así como de redes eléctricas;
- d) Obras de alcantarillado;
- e) Construcción y ampliación de obras y sistemas de agua potable;
- f) Desecación de pantanos y relleno de quebradas;
- g) Plazas, parques y jardines; y,
- h) Otras obras que la municipalidad determine mediante ordenanza, previo el dictamen legal pertinente.

**Art. 2.- SUJETO ACTIVO.-** El sujeto activo de la contribución especial es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santo Domingo en cuya jurisdicción se ejecuta la obra y por lo tanto, está en la facultad de exigir el pago de las obligaciones que por este concepto se llegaren a determinar por parte de la Dirección Financiera.

**Art. 3.- SUJETO PASIVO.-** Son sujetos pasivos de la contribución especial de mejoras y están obligados a pagarla, los propietarios de los inmuebles beneficiados por la ejecución de la obra pública, sean personas naturales, sociedades, sucesiones indivisas o personas jurídicas, sin excepción alguna. Ante de cualquier duda se considerará lo previsto por el artículo 24 del Código Tributario.

**Art. 4.- CARÁCTER REAL DE LA CONTRIBUCIÓN. -** La contribución especial de mejoras tiene carácter real. Las propiedades beneficiadas, cualquiera que sea su título legal o situación de empadronamiento, responderán con su valor por el débito tributario.