

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

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

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias en la jurisdicción territorial de cada GAD Municipal.

La disposición que se debe cumplir por parte de los GAD municipales, desde la competencia constitucional de formar y administrar los catastros, está en cómo formar el catastro, como estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón y como utilizar de forma integrada la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación. A pesar de ser prioritario el cumplimiento de esta disposición para la administración municipal, vemos que aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran desde la perspectiva de administración tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana y rural que aquí se presenta; pretende servir de orientación y apoyo a los GAD Municipales para que regulen las normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, no tributarios y de expropiación.

De conformidad a la disposición contenida en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD que dispone que: "Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural, cada bienio", los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales y el Distrito Metropolitano, deben emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2022-2023.



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SANTO DOMINGO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la Republica de Ecuador, determina que los Gobierno 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 Art. 270 ibídem establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Art. 321 ibídem establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, el Art. 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

"1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos."

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

Que, el Art. 715 ibídem, establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que, el Artículo 55 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, preceptúa dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal que, *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"*;

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula que, *"Las Municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma*



Ordenanza Municipal N° M-029-WEA

permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado...”;

Que, el artículo 139 ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el COOTAD en su Artículo 10 en Concordancias con la Constitución de la República del Ecuador Art. 242 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el *“Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.*

Que, el gobierno central a través del ministerio responsable dicta las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

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

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: *“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 Art. 495 ibídem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

Ordenanza Municipal N° M-029-WEA

Que, el Art. 496 del COOTAD, establece que: "(...) Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. (...)";

Que, en el Art. 54 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Modelo de Datos Catastral Nacional establece que: "Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales.

En el caso que un GADM gestione su catastro de acuerdo a un modelo de datos propio, éste deberá homologar la información de acuerdo a los lineamientos del Modelo de Datos Catastral Nacional para así poder formar parte del Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado.";

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió el Acuerdo Ministerial Nro. 017-20 publicado en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 764 del 10 de Julio del 2020, que contiene las **"NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN."**, con el objeto de "El presente instrumento tiene por objeto de "establecer los criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico, jurídico y temático, así como la correspondiente valoración de los mismos; estos estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda.

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

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

Que, los artículos 87 y 88 ibídem, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, el Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo



Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad”;

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural;

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

Que, en el artículo 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, en el artículo 100 ibídem; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

Que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley;

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley; y,

Que, la última Ordenanza vigente para el Bienio 2020-2021, fue aprobada por el Concejo Municipal en las sesiones extraordinarias celebradas los días 18 y 20 de diciembre del 2019 y publicada en el Registro Oficial, N° 196, del martes 31 de diciembre de 2019.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.



En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN, NORMATIVA DE VALORACIÓN PARA ESTABLECER EL AVALÚO DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES EXISTENTES POR MÉTODO DE REPOSICIÓN Y, DETERMINA EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL, QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 1.- De los predios de naturaleza urbana.- Se consideran propiedades urbanas, aquellos predios ubicados dentro del perímetro urbano establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo; además 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.

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, en concordancia con la Ley.

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

- 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.
- El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción,

depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil y mantenimiento o estado de conservación del inmueble.

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 del catastro. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo efectuará en forma obligatoria, actualizaciones generales del catastro 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.

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

Art. 10.- La Dirección de Avalúos y Catastros, es la responsable de ejecutar las actividades dirigidas al ingreso de información catastral al 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 y obras adicionales (patios, cerramientos, cisterna, tanque elevado, piscinas), 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 actual existente, diseñada para el efecto.

Art. 13.- La información recopilada será transferida al archivo correspondiente y procesado automática o manualmente, de acuerdo con los procedimientos informáticos previstos en el Sistema Catastral Urbano.

Ordenanza Municipal N° M-029-WEA

Art. 14.- La actualización del Sistema Catastral Urbano, estará a cargo de la Dirección de Avalúos y Catastros. Esta será una actividad permanente y continúa 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 de 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, Empresa Pública de Movilidad y Transporte, Dirección de Planificación y Proyectos, Empresa Municipal de Obras Públicas, proveerán a la Dirección de Avalúos y Catastros, de la información necesaria, especificando las nuevas construcciones, fraccionamientos 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 digitales que oportunamente le remitirá la 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 constaran en el desarrollo de un proceso automático informático catastral de transferencia de información del titular de dominio y adicionales requeridos para el catastro en predios inscritos.

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.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. - 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.

La valoración total de la propiedad, será la suma de los valores que se obtuvieren para el lote y la construcción.

Art. 20.- Valor del suelo de un lote o solar urbano. - El valor total del suelo es el resultado del producto entre el área total del lote a avaluar, el Precio Unitario Base del Suelo (PUBs), y el producto de los factores de corrección del valor del suelo.

Se calcula con la siguiente expresión:

$VS = At * PUBs * Fcs$

En donde:

VS = Valor total del suelo, en \$ USA

At = Área del terreno, en m²

PUBs = Precio unitario base del terreno, en \$USA (según plano aprobado y que corresponde al valor por metro cuadrado del suelo con todas las obras de infraestructura y servicios)

Fcs = Producto de factores de corrección del valor del suelo

Para obtener el valor del suelo se utilizarán los precios definidos por sectores económicos, que se detalla en las Tablas N° 1, N° 2 y N° 3:

Tabla No. 1

PRECIO UNITARIO BASE DEL M2 DE SUELO URBANO	
Sector	PUBs por M2
1	825 USD
2	300 USD
3	250 USD
4	190 USD
5	180 USD
6	150 USD
7	120 USD
8	90 USD
9	85 USD
10	77 USD
11	55 USD
12	50 USD
13	36 USD
14	23 USD
15	TRANSICION (Ver Tabla No. 2)
16	15 USD (cabeceras parroquiales y centros poblados rurales)

Para los predios urbanos ubicados en la ampliación del perímetro urbano de la cabecera cantonal, en proceso de transición y de formación catastral de rural a urbanos, se utilizará la siguiente tabla de valoración:

Tabla No. 2

PRECIO BASE DEL SUELO URBANO EN PREDIOS EN PROCESO DE TRANSICION DE RURAL A URBANO	
RANGO DE SUPERFICIE(m2)	VALOR BASE DEL METRO CUADRADO (USD)
0 - 2.999	40
3.000 - 5.999	30
6.000 - 9.999	20
10.000 - 99.999	12
100.000 - 249.999	10
250.000 - EN ADELANTE	9

Para predios ubicados en las cabeceras parroquiales rurales y en proceso de transición de rural a urbano se aplicara el valor base por metro cuadrado del terreno a razón de \$ 7.00 USD/m2.

Cuando un predio por gran su tamaño de superficie se encuentre situado en áreas urbanas consolidadas o parcialmente consolidadas, que no exista obras básicas de infraestructura sanitaria al interior del lote, ni planificación urbanística y se ubique en varios sectores económicos, o la propiedad tenga frente y acceso a varias avenidas principales de diferente valor del metro cuadrado del suelo urbano, para el cálculo del precio base se considerará el promedio de todos los valores base que contemple la implementación cartográfica del referido inmueble dentro del plano de precios del suelo.

Tabla No. 3

VALOR BASE DEL METRO CUADRADO DE SUELO URBANO POR EJES VIALES		
CÓD	EJES VIALES	VALOR EN DÓLAR ES / M2
1	Av. Abraham Calazacón (Anillo Vial y Av. Tsafiqui)	350
2	Av. Esmeraldas desde la Y del Indio Colorado hasta Redondel Sueño de Bolívar	350
3	Av. Tsáchila entre Av. Abraham Calazacón y calle Río Putumayo	350
4	Av. Quito desde Av. Abraham Calazacón hasta Parque de la Juventud	350
5	Av. Quevedo entre la calle Antonio Ante y Av. Puerto Ila	350
6	Av. Chone entre la calle Antonio Ante y Av. Puerto Ila	350
7	Av. Río Lelia entre Av. Quito y Av. La Lorena	325
8	Av. Abraham Calazacón entre la calle Río Zamora y la calle Brucelas	325
9	Av. Chone entre Av. Puerto Ila y Redondel de la Orangine	300
10	Av. Quevedo entre Av. Puerto Ila y Av. Del Cooperativismo (Gasolinera Jamajay)	300
11	Av. Quito entre Parque de la Juventud y Av. De los Colonos (Campamento MTOP)	260
12	Av. La Lorena entre Av. Abraham Calazacón y Bypass Quito - Quevedo	250
13	Vía Quindindé entre Redondel Sueño de Bolívar hasta anterior límite urbano (km 2 ½)	200
14	Av. De los Colonos (Bypass) entre Redondel de la Orangine, Redondel Sueño de Bolívar	200
15	Vía Quevedo entre Av. Del Cooperativismo (Gasolinera Jamajay) y perímetro urbano	200
16	Vía a Colorados del Búa desde la Av. De los Colonos hasta calle Jorge Yumbra León	150
17	Av. Río Yamboya entre Av. Quito y Av. De los Colonos	150
18	Av. Bombolí entre Av. Quevedo, Av. Chone y Av. De los Colonos	150
19	Av. De los Colonos (Bypass) entre Av. Quevedo y Av. Chone	150

20	Av. Puerto Ila entre Av. Chone y Av. Quevedo	150
21	Av. Jacinto Cortez entre Av. Quevedo y Av. Del Cooperativismo (Bypass)	150
22	Av. Edmundo Andrade desde Vía Quevedo hacia la Coop. El proletariado "Asentamiento Sueño de Vivir"	125
23	Av. Río Toachi entre Av. 6 de Noviembre y Av. Del Cooperativismo (Bypass Quito - Quevedo)	125
24	Av. Fernando Espin Montufar desde la Av. Quevedo hacia la Coop. Unión Cívica popular	125
25	Vía Chone entre Redondel Orangine y perímetro urbano	120
26	Av. Carlota Jaramillo desde Av. Quevedo hacia la Coop. 15 de Septiembre	100
27	Av. Los Anturios entre Vía Quevedo y vía a Bellavista	100
28	Av. Del Cooperativismo (Bypass) entre Vía Quevedo y Vía Quito	100
29	Bypass Quito - Quindé desde Av. Quito (campamento MTOP) hasta la Av. Del Cooperativismo	100
30	Calle Bahía de Caraquez desde Av. La Lorena hasta la calle Pasaje, calle Pasaje desde calle Bahía de Caraquez hasta la calle Zaruma, calle Zaruma desde Calle Pasaje hasta calle Piñas, calle Piñas desde la calle Zaruma hasta camino a Río Verde y Río Verde hasta Av. Del Cooperativismo	70
31	Vía Aventura entre Av. Del Cooperativismo y perímetro urbano	70

Art. 21.- Se determina el valor del suelo urbano de 8 usd cada metro cuadrado, en planes de vivienda y asentamientos de hecho de interés social de propiedad municipal, aprobadas por el Concejo Municipal y pendientes de regularización de las escrituras hasta su protocolización en las Notarías e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad.

Para el caso de los lotes de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo en procesos de regularización, destinados a permutas, comodatos, remates, unificaciones, el precio será el avalúo catastral conforme lo determina la normativa municipal presente.

En el caso de asentamientos de hecho en predios de propiedad municipal, el avalúo será determinado de acuerdo a la realidad social de las familias ubicadas en cada asentamiento. Para este efecto la Dirección de Desarrollo Comunitario emitirá el informe correspondiente.

Los avalúos para ventas directas de lotes de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo serán elaborados por la Dirección de Avalúos y Catastros y servirán para la fijación del precio final de la venta por parte del Concejo Municipal en base al informe de Desarrollo Comunitario respecto a la condición socioeconómica de la familia y a la siguiente tabla:

Tabla No. 4	
QUINTILES	VALOR DEL METRO CUADRADO
1	3 US\$ DOLARES
2	5 US\$ DOLARES

No obstante de lo establecido en el cuadro anterior, cuando se trate de lotes municipales ubicados con frente a vías principales de la ciudad consideradas ejes viales de primer orden, cuyos asentamientos demuestren finalidad comercial, el avalúo del terreno para la venta directa será fijado por la Dirección de Avalúos y Catastros conforme conste determinado en la normativa presente de valoración catastral, multiplicado por un factor de regularización de 0.50, hasta la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad. En lo posterior se aplicara la valoración presente en esta ordenanza.

Ordenanza Municipal N° M-029-WEA

Para el caso de propiedades Municipales ubicadas en otros sectores de la cabecera cantonal que se encuentren en proceso de regularización para escrituración por venta directa, cuyos poseedores según el informe socioeconómico de la Dirección de Desarrollo Comunitario se ubican fuera de los quintiles de pobreza 1 y 2 el avalúo del bien inmueble lo determinara la Dirección de Avalúos y Catastros y se calculará aplicando un factor de regularización de 0.50 multiplicado por el valor base del sector económico que conste en la presente Ordenanza.

Art. 22.- El valor base por metro cuadrado del suelo urbano de las Tablas N° 1, N° 2, y N° 3 serán modificados por los factores de corrección: 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° 5 a la 11.

Tabla N° 5

SUPERFICIES MAYORES A 500 m2 Y ÁREAS NO URBANIZADAS	
Área en m2	Factor
501-800	0,95
801-1000	0,9
1001-1500	0,85
1501-2500	0,8
2.501-5.000	0,75
5.001-10.000	0,7
Mayor a 10.000	0,45

Nota: Los factores de la Tabla 5 se aplicarán solamente en los casos de áreas mayores a 500m2 no urbanizadas.

Tabla N° 6

FACTOR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	
Localización	Coeficiente
Manzanero	1,4
En cabecera	1,2
Esquinero	1,1
Intermedio	1
En pasaje	0,9
Interior	0,8

Tabla N° 7

FACTOR FORMA	
Forma	Coeficiente
Regular	1
Irregular	0,8

Tabla N° 8

FACTOR TOPOGRAFÍA	
Topografía	Coeficiente
Regular	1
Irregular	0,9

Tabla N° 9

RELACIÓN DE LA RASANTE CON EL LOTE	
Relación	Coeficiente
A NIVEL	1
SOBRE RASANTE	0,9
BAJO RASANTE	0,85

Tabla N° 10

SERVICIOS BÁSICOS				
Coeficiente	Agua	Alcantarillado	Energía eléctrica	N° de servicios
1	x	x	x	3 de 3
0,9	x	x		2 de 3
		x	x	
	x		x	
0,8	x			1 de 3
		x		
			x	
0,6				0 de 3

Tabla N° 11

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS					
Coeficiente	Material de calzada	Aceras	Bordillos	Teléfono	N° de servicios
1	x	x	x	x	4 de 4
0,9	x	x	x		3 de 4
		x	x	x	
	x		x	x	
	x	x			
0,8	x	x			2 de 4
		x	x		
			x	x	
		x		x	
	x		x		
0,7	x				1 de 4
		x			
			x		
				x	
0,6					0 de 4

Nota: En cuanto al teléfono, en caso de no estar en uso y/o habilitado, será considerado como servido de existir la Red o por el servicio complementario que lo sustituya.

Art. 23.- Valor 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. 24.- Los componentes de las construcciones son:

Edificación: constituida por estructura (cimientos, columnas, vigas, entrepiso, gradas y cubierta), albañilería (contra pisos, 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. 25.- 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° 12.

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.

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

Depreciación por mantenimiento de la construcción: es un 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° 12, 13, 14, 15, 16 y 17:

Tabla N° 12

VALORES UNITARIOS POR TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN								COEFICIENTES POR MANTENIMIENTO		
Uso	Tipología	Coeficiente	Excelente (usd/m ²)	Muy Bueno (usd/m ²)	Bueno (usd/m ²)	Económico (usd/m ²)	Sin acabado (usd/m ²)	Bueno	Regular	Malo

Ordenanza Municipal N° M-029-WEA

Vivienda	Hormigón armado	1	52 1	409	31 8	245	188	1	0.95	0.9
	Mixto		39 7	310	24 2	189	144			
	Bloque cruzado					115	94			
	Madera/caña					55				
Bancos	Hormigón armado	1. 5	58 0	500				1	0.95	0.9
Comercial Neto: Oficinas, centros comerciales	Hormigón armado	1. 4	52 1	409	31 8	245	188	1	0.95	0.9
	Mixto		39 7	310	24 2	189	144			
Gasolineras	Hormigón armado	1. 4	53 0	450	31 8			1	0.95	0.9
	Mixto		40 5	330	24 2					
Hoteles/Moteles	Hormigón armado	1. 4	53 0	450	31 8	245		1	0.95	0.9
	Mixto		40 5	330	24 2	189				
Comercial mixto: Vivienda y comercio	Hormigón armado	1. 2	52 1	409	31 8	245	188	1	0.95	0.9
	Mixto		39 7	310	24 2	189	144			
Industrias	Hormigón armado	1. 3	52 1	409	31 8	245		1	0.95	0.9
	Mixto		39 7	310	24 2	189				
Clínicas y Educación privada	Hormigón armado	1. 3	52 1	409	31 8	245	188	1	0.95	0.9
	Mixto		39 7	310	24 2	189	144			
Turismo	Hormigón armado	1.3	53 0	45 0	31 8	245	18 8	1	0.95	0.9
	Mixto		40 5	33 0	24 2	189	14 4			

Nota: Si el uso de la construcción y/o la tipología de edificación difiere a lo establecido en la Tabla N° 12, se realizarán los estudios u homologaciones correspondientes.

Tabla N° 13

PUNTAJE PARA CATEGORIZAR ACABADOS DE CONSTRUCCIONES	
Excelente	77-100
Muy bueno	61-76
Bueno	52-60
Económico	31-51
Sin acabados	0-30

Para la ponderación por características de construcción que defina la tipología constructiva, se empleará los datos del Anexo 1 (PUNTAJES).

Tabla N° 14

DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad en años	Tipo de estructura	Coefficiente
1 a 5	Hormigón Armado, Bloque Cruzado, Mixto, Madera y Caña	1
6 a 10	Hormigón Armado, Bloque Cruzado, Mixto, Madera y Caña	0,97
11 a 15	Hormigón Armado, Bloque Cruzado, Mixto, Madera y Caña	0,94
Mayor a 15	Hormigón Armado, Bloque Cruzado, Mixto, Madera y Caña	0,91

Art. 26.- Valor de Obras Complementarias y/o Adicionales Constructivos (VA). Son aquellas que no guardan un vínculo estructural con las construcciones principales y tienen carácter permanente y cumplen diversos roles funcionales, generalmente de seguridad y servicios varios (como los cerramientos y cubiertas de estacionamientos), ligados al uso y ocupación del inmueble edificado. El avalúo de las obras complementarias y/o adicionales constructivas se realizará aplicando las siguientes tablas:

Tabla N° 15

VALOR UNITARIO EN DOLARES POR METRO CUADRADO PARA OBRAS DE CERRAMIENTO																			
Longitud (mL):										Altura (mL):									
CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES																			
ESTRUCTURA			PAREDES				REVESTIMIENTOS					VERJA		PUERTA PRINCIPAL				VALOR usd/m2	
							Enlucido		Pintura			Ninguno	Hierro o similar		Mixta (hierro y Tol)	Malla	Ninguno		
Hormigón Armado	Tubo	Malla	Bloque	Malla	Mixto	Ninguno	Tiene	No tiene	Tiene	No tiene	Ninguno		Tiene	No tiene					Mixta (hierro y Tol)
x			x				x		x				x	x				65	
x			x				x						x				x	61	
x							x					x		x				55	
x			x					x		x			x		x			51	
x						x		x		x		x		x				47	
x			x				x						x				x	36	
x				x			x						x			x			
x					x		x						x				x		
x			x					x		x			x			x		30	
x				x				x		x			x			x			
x			x								x		x				x	27	

Para los cerramientos que no estén dentro de esta configuración se adaptará al valor unitario por homologación según las características de mayor similitud dentro de los rangos previsto en la Tabla N° 15.

En caso de existir o distinguir una o más tipologías de cerramientos se valorarán los cerramientos en concordancia con la Tabla N° 15 distinguiendo 2 tipos de cerramientos:

- Cerramiento tipo 1: Para Cerramientos Frontales o de Acceso.
- Cerramiento tipo 2: Para Cerramientos Laterales o de adosamiento.

Tabla N° 16

VALORES UNITARIOS PARA PATIO	
Material constructivo	Valor (usd/m2)
Hormigón	14
Adoquinado	15
Cerámica	40

Tabla N° 17

VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES Y/O OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ADICIONALES	
Obra	Valor (usd)
Piscina	35000
Cisterna	1993
Tanque elevado	1359
Cubierta (usd/m2)	42

Art. 27.- CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION. - El valor de la construcción está constituido por la suma de los valores de la edificación, obras complementarias y obras adicionales

Se determina con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VC = Ac \times PUC \times Fm \times CDEC + \sum VA$$

En donde:

VC = Valoración total de la construcción

Ac = Área de la construcción a avaluar

PUC = Precio Unitario Base de Construcción según materiales, en usd/m2

Fm = Factor de mantenimiento

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

Σ **VA** = Suma de valores de obras complementarias y adicionales

Art. 28.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. - El valor final de los predios urbanos se determinará con la suma del valor del suelo del lote y el valor total de las construcciones, con la siguiente fórmula general:

$$VP = VS + VC$$

En donde:

VP = Valor total de la propiedad

VS = Valor del suelo del lote

VC = Valor total de la construcción

IMPUESTO PREDIAL URBANO

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

Art. 30.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará la tarifa señalada:

Tabla N° 18

TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO				
N°	Fracción Básica	Fracción Excedente	Impuesto a la Fracción Básica	Impuesto a la Fracción Excedente
1	0.00	* 25 RBU	0.00	0.000%
2	* 25RBU + USD 1,00	25,000.00	* 25RBU + USD 1,00 (0,25XMIL)	0.070%
3	25,000.00	50,000.00	13.52	0.075%
4	50,000.00	100,000.00	32.27	0.080%
5	100,000.00	200,000.00	72.27	0.090%
6	200,000.00	400,000.00	162.27	0.095%
7	400,000.00	800,000.00	352.27	0.100%
8	800,000.00	1,600,000.00	752.27	0.105%
9	1,600,000.00	3,200,000.00	1,592.27	0.110%
10	3,200,000.00	6,400,000.00	3,352.27	0.115%
11	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 la Tabla 16 del 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. Los límites del área rural para efectos de este impuesto, están debidamente precisados en la Ordenanza Municipal vigente, 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 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 avaluación del suelo, de avaluación de la construcción, 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.

Art. 41.- La actualización del Catastro Rural estará a cargo de la Dirección de Avalúos y Catastros. Esta será una actividad permanente y continúa 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 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 19 hasta la 29 determinan 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° 19

VALOR DEL SUELO 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	28.600	15.500	11.400	4.900
II	21.100	11.400	8.400	3.600
III	17.400	9.400	6.900	2.900
IV	14.300	7.700	5.700	2.400
V	11.200	6.100	4.500	1.900
VI	8.100	4.400	3.200	1.400
VII	4.700	2.500	1.900	800
VIII	1.300	740	540	230

Tabla N° 20

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA ALLURIQUIN				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	14.800	11.100	3.600	1.400
II	10.900	8.200	2.600	1.000
III	9.000	6.700	2.200	890
IV	7.400	5.500	1.800	730
V	5.800	4.300	1.400	570
VI	4.200	3.100	1.000	410
VII	2.400	1.800	600	240
VIII	700	520	170	70

Tabla N° 21

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA PUERTO LIMÓN				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	22.200	14.100	11.400	6.900
II	16.400	10.400	8.400	5.100
III	13.500	8.500	6.900	4.100
IV	11.100	7.000	5.700	3.450
V	8.700	5.500	4.400	2.700
VI	6.300	4.000	3.200	1.900
VII	3.700	2.300	1.900	1.150
VIII	1.050	670	540	320

Tabla N° 22

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	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	22.700	14.400	11.700	10.100
II	16.700	10.600	8.600	7.400
III	13.800	8.700	7.100	6.100
IV	11.300	7.200	5.800	5.000
V	8.900	5.600	4.500	3.900
VI	6.400	4.100	3.300	2.800
VII	3.700	2.400	1.900	1.600
VIII	1.050	680	550	480

Tabla N° 23

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	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	21.400	15.500	13.200	9.600
II	15.800	11.400	9.800	7.100
III	13.000	9.400	8.000	5.800
IV	10.700	7.700	6.600	4.800
V	8.400	6.000	5.200	3.700
VI	6.100	4.400	3.700	2.700
VII	3.500	2.500	2.200	1.600
VIII	1.000	730	630	460

Tabla N° 24

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA VALLE HERMOSO				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	22.700	13.700	6.100	3.400
II	16.700	10.100	4.500	2.500
III	13.800	8.300	3.700	2.000
IV	11.300	6.800	3.000	1.700
V	8.900	5.400	2.400	1.300
VI	6.400	3.900	1.700	970
VII	3.700	2.200	1.000	560
VIII	1.000	650	290	160

Tabla N° 25

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA EL ESFUERZO				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	16.800	13.500	9.700	3.200
II	12.400	10.000	7.100	2.300
III	10.200	8.200	5.900	1.900
IV	8.400	6.700	4.800	1.600
V	6.600	5.300	3.800	1.200
VI	4.800	3.800	2.700	920
VII	2.800	2.200	1.600	530
VIII	800	640	460	150

Tabla N° 26

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA SANTA MARIA DEL TOACHI				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	17.300	13.200	9.700	4.100
II	12.800	9.700	7.100	3.000
III	10.500	8.000	5.900	2.500
IV	8.600	6.600	4.800	2.000
V	6.800	5.200	3.800	1.600
VI	4.900	3.700	2.700	1.100
VII	2.800	2.200	1.600	680
VIII	800	600	460	190

Tabla N° 27

VALOR DEL SUELO RURAL PARA MINIFUNDIOS CON DESTINO AGRÍCOLA		
N°	Rango de superficie m2	Valor de c/m2 en dólares
1	<500	6,00
2	501 a 1000	5,50
3	1001 a 2500	4,50
4	2501 a 5000	4,00
5	5001 a 7500	3,50
6	7501 a 10000	3,00

Tabla N° 28

VALOR DEL SUELO RURAL PARA MINIFUNDIOS CON DESTINO HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, RECREACIÓN Y TURISMO		
N°	Rango de superficie m2	Valor de c/m2 en dólares
1	<500	15,00
2	501 a 1000	14,00
3	1001 a 2500	12,00
4	2501 a 5000	10,00
5	5001 a 7500	9,00
6	7501 a 10000	7,00

Tabla N° 29

VALOR DEL SUELO RURAL PARA MINIFUNDIOS CON DESTINO HABITACIONAL ESPECIAL PARA CONJUNTOS HABITACIONALES APROBADOS		
N°	Rango superficie m2	Valor de c/m2 en dólares
1	<500	37,00
2	501 a 1000	30,00
3	1001 a 2500	22,00
4	2501 a 5000	18,00
5	5001 a 9999	15,00

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

$$VTR = VBT * A$$

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 utilizarán 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:

Tabla N° 30

TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL				
N°	Fracción Básica	Fracción Excedente	Impuesto a la Fracción Básica	Impuesto a la Fracción Excedente
1	0.00	* 15 RBU	0.00	0.000%
2	* 15RBU + USD 1,00	20,000.00	* 15RBU + USD 1,00 (0,25XMIL)	0.060%
3	20,000.00	60,000.00	10.14	0.070%
4	60,000.00	400,000.00	38.14	0.080%
5	400,000.00	500,000.00	310.14	0.120%
6	500,000.00	1,000,000.00	400.14	0.150%
7	1,000,000.00	5,000,000.00	1,000.14	0.160%
8	5,000,000.00	10,000,000.00	6,200.14	0.170%
9	10,000,000.00	EN ADELANTE	13,200.14	0.180%

*RBU= Remuneración básica unificada

DISPOSICIÓN GENERAL

Constituye parte de la presente Ordenanza y como anexo, el plano del valor del suelo urbano, plano de influencias y plano de clases de tierra rurales, para el Bienio 2022-2023, emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros, donde se especifica e identifica los sectores económicos, ejes viales y valores por metro cuadrado. Además del Anexo 1 (PUNTAJES).

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la Ordenanza N° M-004-WEA, que contiene el plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales, mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones valor de reposición, y determina el valor del impuesto predial urbano y rural, que regirá para el bienio 2020-2021 en el Cantón Santo Domingo, aprobado por el Concejo Municipal en Sesiones del 18 y 20 de diciembre del 2019, y publicada en el Registro Oficial N° 196, del martes 31 de diciembre de 2019

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

UNICA.- Por esta única vez, aquellos procesos de transferencia de dominio de sectores que sean frentistas a ejes viales de primer orden, que demuestren finalidad comercial y que se encuentren inconclusos, tengan o no aprobación del Concejo Municipal, previo petición de la parte interesada, deberán ser remitidos a la Dirección de Avalúos y Catastros por quien tenga el proceso en su

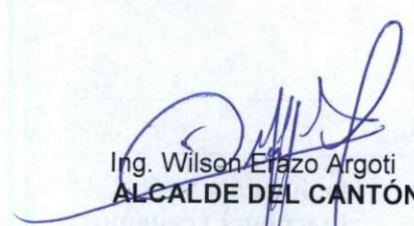
Ordenanza Municipal N° M-029-WEA

gestión, para que se practique el reavalúo correspondiente, en virtud a la norma del artículo 21 de la presente Ordenanza, cuyo nuevo valor será el que fije para su escrituración definitiva.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su posterior publicación en la Gaceta Municipal y la página web institucional.

Dado en el Salón Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, el 04 de noviembre del 2021.



Ing. Wilson Erazo Argoti
ALCALDE DEL CANTÓN

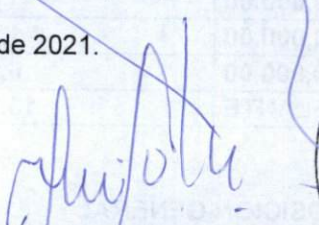


Dr. Camilo Torres Cevallos
SECRETARIO GENERAL



CERTIFICO: que la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN, NORMATIVA DE VALORACIÓN PARA ESTABLECER EL AVALÚO DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES EXISTENTES POR MÉTODO DE REPOSICIÓN Y, DETERMINA EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL, QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, en sesiones extraordinaria y ordinaria de fechas 29 de octubre y 04 de noviembre del año 2021, respectivamente.

Santo Domingo, 09 de noviembre de 2021.

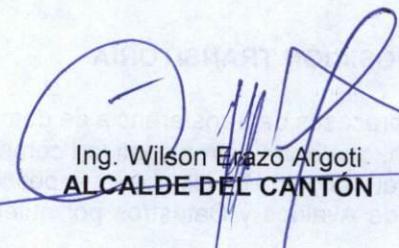


Dr. Camilo Torres Cevallos
SECRETARIO GENERAL



De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN, NORMATIVA DE VALORACIÓN PARA ESTABLECER EL AVALÚO DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES EXISTENTES POR MÉTODO DE REPOSICIÓN Y, DETERMINA EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL, QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO**, y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial; en el portal www.santodomingo.gob.ec; y, Gaceta Oficial.

Santo Domingo, 09 de noviembre de 2021.

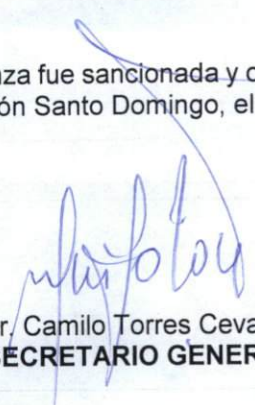


Ing. Wilson Erazo Argoti
ALCALDE DEL CANTÓN



Ordenanza Municipal N° M-029-WEA

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada y ordenada su promulgación por el Sr. Ing. Wilson Erazo Argoti, Alcalde del Cantón Santo Domingo, el **09 de noviembre de 2021**.


Dr. Camilo Torres Cevallos
SECRETARIO GENERAL

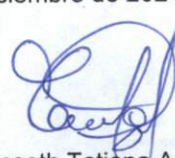


CTC/tos.

CERTIFICACIÓN DE PUBLICACIÓN EN EL REGISTRO OFICIAL

La infrascrita Secretaria General Subrogante del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, **CERTIFICA QUE:** La **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN, NORMATIVA DE VALORACIÓN PARA ESTABLECER EL AVALÚO DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES EXISTENTES POR MÉTODO DE REPOSICIÓN Y, DETERMINA EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL, QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO**, fue publicada en la Edición Especial N° 1774 del Registro Oficial, el martes 30 de noviembre del 2021.

Lo Certifico.- Santo Domingo, 01 de diciembre de 2021.


Ab. Lisseth Tatiana Aguavil Jendi
SECRETARIA GENERAL (S)



SANTO DOMINGO DE LOS COLORADOS



COORDINACIÓN DE PLANEACIÓN
DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTRO
PLANO DEL VALOR DEL SUELO
BIENIO 2022 - 2023

SECTORES
ECONÓMICOS

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
825	300	250	190	180	150	120	90	85	77	55	50	36	23	En transición

VALOR
USD/m²

350	325	300	260	250	200	150	125	120	100	70
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----

EJES
VIALES

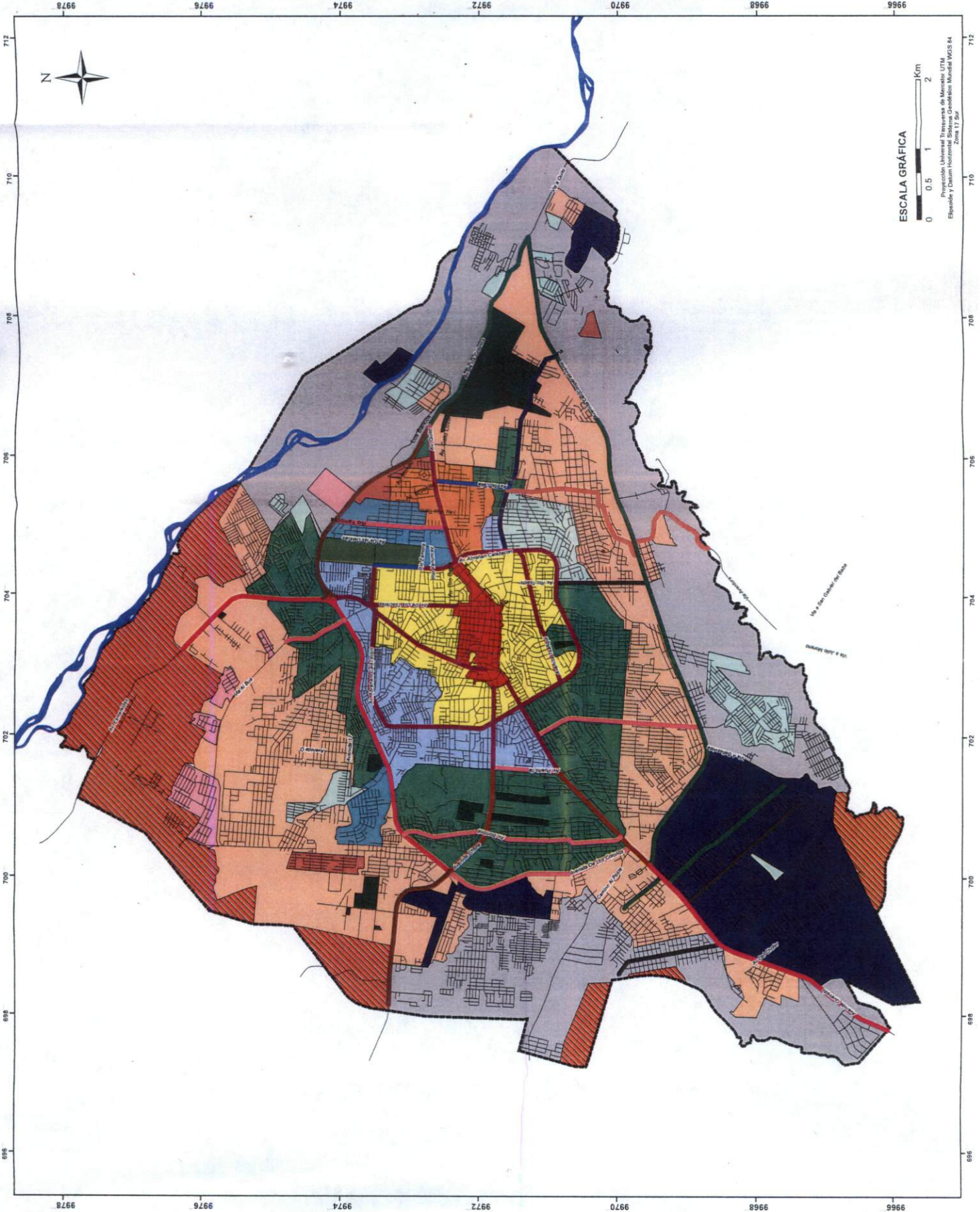
350	325	300	260	250	200	150	125	120	100	70
-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	-----	----

Octubre 2021

ESCALA GRÁFICA

0 0.5 1 2 Km

Proyección Universal Transversa de Mercator UTM
Eje Horizontal: Sistema Geodésico Mundial WGS 84
Zona 17 Sur



INFLUENCIAS

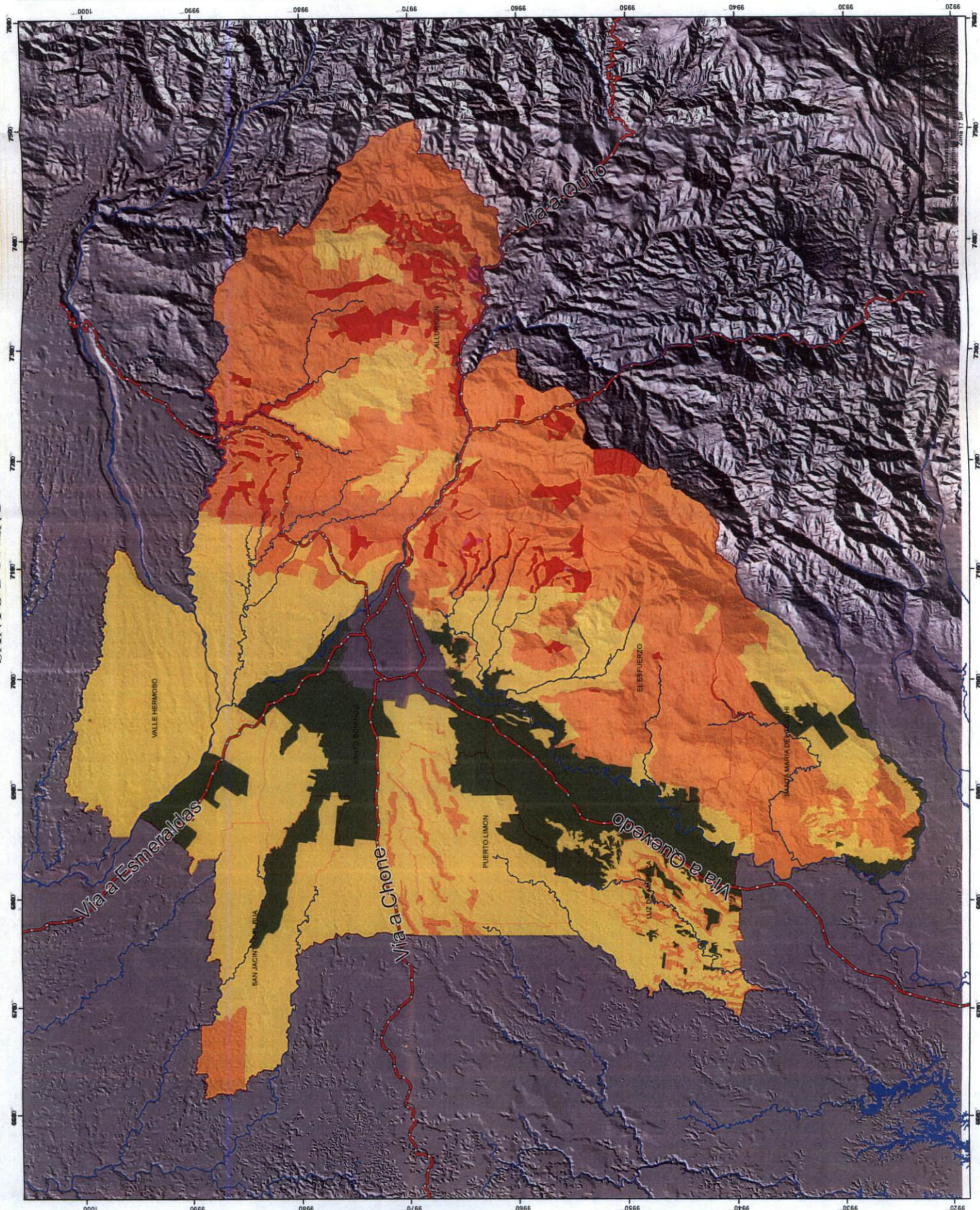


SANTO DOMINGO



COORDINACIÓN DE PLANEACIÓN
DIRECCIÓN DE AVALUOS Y CATASTRO
MAPA DE CLASES
DE SUELO
BIENIO 2022 - 2023

CLASES DE SUELO



ANEXO 1:

PUNTAJES

ESTRUCTURA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
HORMIGÓN ARMADO	1	30
MIXTO	4	25
BLOQUE CRUZADO	5	10
MADERA/CAÑA	3	5

PAREDES		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
BLOQUE	1	5
LADRILLO	2	3
CAÑA	3	1
MADERA	4	1
NO TIENE	5	0

PISOS		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
CEMENTO	1	1
MÁRMOL	2	8
CERÁMICA	3	4
VINYL	4	3
PORCELÁNATO	5	6
MÁRMETON	6	5
MADERA	7	6
NO TIENE	8	0

VENTANA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
ALUMINIO	1	4
HERRO	2	2
MADERA	3	1
NO TIENE	4	0

NÚMEROS DE BAÑOS		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
NO TIENE	1	1
UNO	2	1
DOS	3	1
MÁS DE DOS	4	2

BAÑOS PISOS		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
NO TIENE	1	0
CERÁMICA COMÚN	2	1
CERÁMICA ESPECIAL	3	2
MÁRMOL	4	3

SANTARIO		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
BLANCO	1	1
COLOR	2	1
NO TIENE	3	0

COCINA REVESTIMIENTO MEDIA ALTURA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
CERÁMICA COMÚN	2	2
NO TIENE	1	0
CERÁMICA ESPECIAL	3	3

FACHADA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
CERÁMICA	3	1
ORNAMENTAL	1	4
SEÑILLA	2	2
VÍDRIO COLOR	4	1
VARIOS NIVELES	5	1
NO TIENE	0	0

ENTREPISO		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
LOSA	1	1
MADERA	2	1
NINGUNO	3	0

REVESTIMIENTO PAREDES		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
PINTURA	1	3
TEXTURADO	2	4
MADERA	3	4
CERÁMICA	4	4
NO TIENE	5	0

ENTECHADO		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
LOSA	1	10
TEJA	2	8
ABESTO CEMENTO	3	5
ZINC	4	2
GALVALUMEN	5	4
NO TIENE	6	0

COCINA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
ALTO	2	2
BAJO	1	2
AMBOS	3	4
NO TIENE	0	0

COCINA REVESTIMIENTO ALTURA TOTAL		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
CERÁMICA COMÚN	1	4
CERÁMICA ESPECIAL	2	5
NINGUNA	0	0

PUERTAS		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
PANELADO	1	3
SIMPLE	2	2
NO TIENE	3	0

BAÑOS REVESTIMIENTO MEDIA ALTURA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
NO TIENE	1	0
CERÁMICA COMÚN	2	2
CERÁMICA ESPECIAL	3	3

BAÑOS REVESTIMIENTO ALTURA TOTAL		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
CERÁMICA ESPECIAL	2	5
CERÁMICA COMÚN	1	4
NO TIENE	3	0

ENLUCIDO PAREDES		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
TIENE	1	2
NO TIENE	2	0

PROTECCIÓN		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
TIENE	1	1
NO TIENE	2	0

TUMBA DO		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
TIENE	1	3
NO TIENE	2	0

REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

GADMCLC-CM-2021-233 Cantón la Concordia: Que expide la décima primera reforma a la Ordenanza que contiene el presupuesto para el ejercicio económico del año 2021	2
015-2021 Cantón Rumiñahui: Que regula la aplicación de exoneraciones, excenciones y rebajas en el pago del impuesto predial y rebajas en servicios de agua potable a favor de las personas adultas mayores y personas con discapacidad	21
M-029-WEA Cantón Santo Domingo: Que contiene el plano del valor del suelo urbano y rural, tipologías de construcción, normativa de valoración para establecer el avalúo de la tierra y edificaciones existentes por método de reposición y, determina el valor del impuesto predial urbano y rural, que regirá para el bienio 2022 - 2023	34

FE DE ERRATAS:

- Rectificamos el error deslizado en las cabezas de las páginas pares de la Edición Especial No. 1773 de 29 de noviembre de 2021	63
--	----

Ordenanza Municipal N° M-029-WEA

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SANTO DOMINGO**CONSIDERANDO:**

Que, el Art. 264 numeral 9 de la Constitución de la República de 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 Art. 270 ibídem establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad;

Que, el Art. 321 ibídem establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, el Art. 375 ibídem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual:

"1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano."

2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda."

3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos."

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

Que, el Art. 715 ibídem, establece que la posesión es la tenencia de una cosa determinada con ánimo de señor o dueño; sea que el dueño o el que se da por tal tenga la cosa por sí mismo, o bien por otra persona en su lugar y a su nombre. El poseedor es reputado dueño, mientras otra persona no justifica serlo;

Que, el Artículo 55 literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, preceptúa dentro de las competencias exclusivas del gobierno autónomo descentralizado municipal que, *"Los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: (...) i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales";*

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde: el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el Art. 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula que, *"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...”;

Que, el artículo 139 ibídem establece que la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales; los que con la finalidad de unificar la metodología de manejo y acceso a la información deberán seguir los lineamientos y parámetros metodológicos que establezca la ley y que es obligación de dichos gobiernos actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural;

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 172 del COOTAD, los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

Que, la aplicación tributaria se guiará por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, transparencia y suficiencia recaudatoria;

Que, el COOTAD en su Artículo 10 en Concordancias con la Constitución de la República del Ecuador Art. 242 establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

Que, el COOTAD, en su Artículo 147, respecto al ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda, establece que el *“Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.*

Que, el gobierno central a través del ministerio responsable dicta las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georreferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad.

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

Que, las municipalidades, según lo dispuesto en el artículo 494 del COOTAD reglamentan los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas: *“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 Art. 495 ibídem, establece que el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

Que, el Art. 496 del COOTAD, establece que: "(...) Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. (...)";

Que, en el Art. 54 del Reglamento a la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, respecto del Modelo de Datos Catastral Nacional establece que: "Para conformar el Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado los Gobiernos Autónomos Descentralizados Metropolitanos o Municipales (GADM) deberán adecuar sus respectivos catastros urbanos y rurales de acuerdo a la estructura, catalogación y diccionario de datos que emita el ente rector de hábitat y vivienda a través del Modelo de Datos Catastral Nacional tanto para la información alfanumérica catastral como para los datos cartográficos catastrales.

En el caso que un GADM gestione su catastro de acuerdo a un modelo de datos propio, éste deberá homologar la información de acuerdo a los lineamientos del Modelo de Datos Catastral Nacional para así poder formar parte del Catastro Nacional Integrado y Georreferenciado.";

Que, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expidió el Acuerdo Ministerial Nro. 017-20 publicado en el Registro Oficial Edición Especial Nro. 764 del 10 de Julio del 2020, que contiene las **"NORMA TÉCNICA PARA FORMACIÓN, ACTUALIZACIÓN Y MANTENIMIENTO DEL CATASTRO URBANO Y RURAL Y SU VALORACIÓN."**, con el objeto de "El presente instrumento tiene por objeto de "establecer los criterios técnicos y normativos aplicables a la formación, mantenimiento y actualización del catastro de los inmuebles urbanos y rurales, en sus componentes económico, físico, jurídico y temático, así como la correspondiente valoración de los mismos; estos estarán regulados y estructurados en el Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado administrado por el ente rector de hábitat y vivienda.

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

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

Que, los artículos 87 y 88 *ibídem*, de la misma manera, facultan a las municipalidades a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en el referido Código;

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; establece el control de la expansión urbana en predios rurales; en donde se indica que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, el Art.481.1 del COOTAD establece que, si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo

Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad”;

Que, en el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales, que indica las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, establece que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural;

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

Que, en el artículo 90 ibídem, dispone que la rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

Que, en el artículo 100 ibídem, indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial.

Que, el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley;

Que, la disposición transitoria tercera de la LOOTUGS, manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley; y,

Que, la última Ordenanza vigente para el Bienio 2020-2021, fue aprobada por el Concejo Municipal en las sesiones extraordinarias celebradas los días 18 y 20 de diciembre del 2019 y publicada en el Registro Oficial, N° 196, del martes 31 de diciembre de 2019.

Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda.

En ejercicio de las atribuciones que le confiere los artículos 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización; y, 68, 87 y 88 del Código Orgánico Tributario.

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN, NORMATIVA DE VALORACIÓN PARA ESTABLECER EL AVALÚO DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES EXISTENTES POR MÉTODO DE REPOSICIÓN Y, DETERMINA EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL, QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 1.- De los predios de naturaleza urbana.- Se consideran propiedades urbanas, aquellos predios ubicados dentro del perímetro urbano establecido en el Plan de Ordenamiento Territorial vigente del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo; además 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.

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, en concordancia con la Ley.

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

- 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.
- El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción,

depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil y mantenimiento o estado de conservación del inmueble.

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 del catastro. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo efectuará en forma obligatoria, actualizaciones generales del catastro 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.

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

Art. 10.- La Dirección de Avalúos y Catastros, es la responsable de ejecutar las actividades dirigidas al ingreso de información catastral al 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 y obras adicionales (patios, cerramientos, cisterna, tanque elevado, piscinas), 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 actual existente, diseñada para el efecto.

Art. 13.- La información recopilada será transferida al archivo correspondiente y procesado automática o manualmente, de acuerdo con los procedimientos informáticos 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 de 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, Empresa Pública de Movilidad y Transporte, Dirección de Planificación y Proyectos, Empresa Municipal de Obras Públicas, proveerán a la Dirección de Avalúos y Catastros, de la información necesaria, especificando las nuevas construcciones, fraccionamientos 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 digitales que oportunamente le remitirá la 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 constaran en el desarrollo de un proceso automático informático catastral de transferencia de información del titular de dominio y adicionales requeridos para el catastro en predios inscritos.

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.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. - 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 obtuvieron con tal procedimiento.

La valoración total de la propiedad, será la suma de los valores que se obtuvieron para el lote y la construcción.

Art. 20.- Valor del suelo de un lote o solar urbano. - El valor total del suelo es el resultado del producto entre el área total del lote a evaluar, el Precio Unitario Base del Suelo (PUBs), y el producto de los factores de corrección del valor del suelo.

Se calcula con la siguiente expresión:

$$VS = At * PUBs * Fcs$$

En donde:

VS = Valor total del suelo, en \$ USA

At = Área del terreno, en m²

PUBs = Precio unitario base del terreno, en \$USA (según plano aprobado y que corresponde al valor por metro cuadrado del suelo con todas las obras de infraestructura y servicios)

Fcs = Producto de factores de corrección del valor del suelo

Para obtener el valor del suelo se utilizarán los precios definidos por sectores económicos, que se detalla en las Tablas N° 1, N° 2 y N° 3:

Tabla No. 1

PRECIO UNITARIO BASE DEL M2 DE SUELO URBANO	
Sector	PUBs por M2
1	825 USD
2	300 USD
3	250 USD
4	190 USD
5	180 USD
6	150 USD
7	120 USD
8	90 USD
9	85 USD
10	77 USD
11	55 USD
12	50 USD
13	36 USD
14	23 USD
15	TRANSICION (Ver Tabla No. 2)
16	15 USD (cabeceras parroquiales y centros poblados rurales)

Para los predios urbanos ubicados en la ampliación del perímetro urbano de la cabecera cantonal, en proceso de transición y de formación catastral de rural a urbanos, se utilizará la siguiente tabla de valoración:

Tabla No. 2

PRECIO BASE DEL SUELO URBANO EN PREDIOS EN PROCESO DE TRANSICION DE RURAL A URBANO	
RANGO DE SUPERFICIE(m2)	VALOR BASE DEL METRO CUADRADO (USD)
0 - 2.999	40
3.000 - 5.999	30
6.000 - 9.999	20
10.000 - 99.999	12
100.000 - 249.999	10
250.000 - EN ADELANTE	9

Para predios ubicados en las cabeceras parroquiales rurales y en proceso de transición de rural a urbano se aplicara el valor base por metro cuadrado del terreno a razón de \$ 7.00 USD/m2.

Cuando un predio por gran su tamaño de superficie se encuentre situado en áreas urbanas consolidadas o parcialmente consolidadas, que no exista obras básicas de infraestructura sanitaria al interior del lote, ni planificación urbanística y se ubique en varios sectores económicos, o la propiedad tenga frente y acceso a varias avenidas principales de diferente valor del metro cuadrado del suelo urbano, para el cálculo del precio base se considerará el promedio de todos los valores base que contemple la implementación cartográfica del referido inmueble dentro del plano de precios del suelo.

Tabla No. 3

VALOR BASE DEL METRO CUADRADO DE SUELO URBANO POR EJES VIALES		
CÓD	EJES VIALES	VALOR EN DÓLAR ES / M2
1	Av. Abraham Calazacón (Anillo Vial y Av. Tsafiqui)	350
2	Av. Esmeraldas desde la Y del Indio Colorado hasta Redondel Sueño de Bolívar	350
3	Av. Tsáchila entre Av. Abraham Calazacón y calle Río Putumayo	350
4	Av. Quito desde Av. Abraham Calazacón hasta Parque de la Juventud	350
5	Av. Quevedo entre la calle Antonio Ante y Av. Puerto Ila	350
6	Av. Chone entre la calle Antonio Ante y Av. Puerto Ila	350
7	Av. Río Lelia entre Av. Quito y Av. La Lorena	325
8	Av. Abraham Calazacón entre la calle Río Zamora y la calle Brucelas	325
9	Av. Chone entre Av. Puerto Ila y Redondel de la Orangine	300
10	Av. Quevedo entre Av. Puerto Ila y Av. Del Cooperativismo (Gasolinera Jamajay)	300
11	Av. Quito entre Parque de la Juventud y Av. De los Colonos (Campamento MTOP)	260
12	Av. La Lorena entre Av. Abraham Calazacón y Bypass Quito - Quevedo	250
13	Vía Quinindé entre Redondel Sueño de Bolívar hasta anterior límite urbano (km 2 ½)	200
14	Av. De los Colonos (Bypass) entre Redondel de la Orangine, Redondel Sueño de Bolívar	200
15	Vía Quevedo entre Av. Del Cooperativismo (Gasolinera Jamajay) y perímetro urbano	200
16	Vía a Colorados del Búa desde la Av. De los Colonos hasta calle Jorge Yumbia León	150
17	Av. Río Yamboya entre Av. Quito y Av. De los Colonos	150
18	Av. Bombolí entre Av. Quevedo, Av. Chone y Av. De los Colonos	150
19	Av. De los Colonos (Bypass) entre Av. Quevedo y Av. Chone	150

20	Av. Puerto Ila entre Av. Chone y Av. Quevedo	150
21	Av. Jacinto Cortez entre Av. Quevedo y Av. Del Cooperativismo (Bypass)	150
22	Av. Edmundo Andrade desde Vía Quevedo hacia la Coop. El proletariado "Asentamiento Sueño de Vivir"	125
23	Av. Río Toachi entre Av. 6 de Noviembre y Av. Del Cooperativismo (Bypass Quito - Quevedo)	125
24	Av. Fernando Espin Montufar desde la Av. Quevedo hacia la Coop. Unión Cívica popular	125
25	Vía Chone entre Redondel Orangine y perímetro urbano	120
26	Av. Carlota Jaramillo desde Av. Quevedo hacia la Coop. 15 de Septiembre	100
27	Av. Los Anturios entre Vía Quevedo y vía a Bellavista	100
28	Av. Del Cooperativismo (Bypass) entre Vía Quevedo y Vía Quito	100
29	Bypass Quito - Quindé desde Av. Quito (campamento MTOP) hasta la Av. Del Cooperativismo	100
30	Calle Bahía de Caraquez desde Av. La Loreña hasta la calle Pasaje, calle Pasaje desde calle Bahía de Caraquez hasta la calle Zaruma, calle Zaruma desde Calle Pasaje hasta calle Piñas, calle Piñas desde la calle Zaruma hasta camino a Río Verde y Río Verde hasta Av. Del Cooperativismo	70
31	Vía Aventura entre Av. Del Cooperativismo y perímetro urbano	70

Art. 21.- Se determina el valor del suelo urbano de 8 usd cada metro cuadrado, en planes de vivienda y asentamientos de hecho de interés social de propiedad municipal, aprobadas por el Concejo Municipal y pendientes de regularización de las escrituras hasta su protocolización en las Notarías e inscripción correspondiente en el Registro de la Propiedad.

Para el caso de los lotes de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo en procesos de regularización, destinados a permutas, comodatos, remates, unificaciones, el precio será el avalúo catastral conforme lo determina la normativa municipal presente.

En el caso de asentamientos de hecho en predios de propiedad municipal, el avalúo será determinado de acuerdo a la realidad social de las familias ubicadas en cada asentamiento. Para este efecto la Dirección de Desarrollo Comunitario emitirá el informe correspondiente.

Los avalúos para ventas directas de lotes de propiedad del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo serán elaborados por la Dirección de Avalúos y Catastros y servirán para la fijación del precio final de la venta por parte del Concejo Municipal en base al informe de Desarrollo Comunitario respecto a la condición socioeconómica de la familia y a la siguiente tabla:

Tabla No. 4	
QUINTILES	VALOR DEL METRO CUADRADO
1	3 US\$ DOLARES
2	5 US\$ DOLARES

No obstante de lo establecido en el cuadro anterior, cuando se trate de lotes municipales ubicados con frente a vías principales de la ciudad consideradas ejes viales de primer orden, cuyos asentamientos demuestren finalidad comercial, el avalúo del terreno para la venta directa será fijado por la Dirección de Avalúos y Catastros conforme conste determinado en la normativa presente de valoración catastral, multiplicado por un factor de regularización de 0.50, hasta la correspondiente inscripción en el Registro de la Propiedad. En lo posterior se aplicará la valoración presente en esta ordenanza.

Para el caso de propiedades Municipales ubicadas en otros sectores de la cabecera cantonal que se encuentren en proceso de regularización para escrituración por venta directa, cuyos poseedores según el informe socioeconómico de la Dirección de Desarrollo Comunitario se ubican fuera de los quintiles de pobreza 1 y 2 el avalúo del bien inmueble lo determinará la Dirección de Avalúos y Catastros y se calculará aplicando un factor de regularización de 0.50 multiplicado por el valor base del sector económico que conste en la presente Ordenanza.

Art. 22.- El valor base por metro cuadrado del suelo urbano de las Tablas N° 1, N° 2, y N° 3 serán modificados por los factores de corrección: 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° 5 a la 11.

Tabla N° 5

SUPERFICIES MAYORES A 500 m ² Y ÁREAS NO URBANIZADAS	
Área en m ²	Factor
501-800	0,95
801-1000	0,9
1001-1500	0,85
1501-2500	0,8
2.501-5.000	0,75
5.001-10.000	0,7
Mayor a 10.000	0,45

Nota: Los factores de la Tabla 5 se aplicarán solamente en los casos de áreas mayores a 500m² no urbanizadas.

Tabla N° 6

FACTOR LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	
Localización	Coefficiente
Manzanero	1,4
En cabecera	1,2
Esquinero	1,1
Intermedio	1
En pasaje	0,9
Interior	0,8

Tabla N° 7

FACTOR FORMA	
Forma	Coefficiente
Regular	1
Irregular	0,8

Tabla N° 8

FACTOR TOPOGRAFÍA	
Topografía	Coefficiente
Regular	1
Irregular	0,9

Tabla N° 9

RELACIÓN DE LA RASANTE CON EL LOTE	
Relación	Coefficiente
A NIVEL	1
SOBRE RASANTE	0,9
BAJO RASANTE	0,85

Tabla N° 10

SERVICIOS BÁSICOS				
Coefficiente	Agua	Alcantarillado	Energía eléctrica	N° de servicios
1	x	x	x	3 de 3
0,9	x	x		2 de 3
		x	x	
	x		x	
0,8	x			1 de 3
		x		
			x	
0,6				0 de 3

Tabla N° 11

SERVICIOS COMPLEMENTARIOS					
Coefficiente	Material de calzada	Aceras	Bordillos	Teléfono	N° de servicios
1	x	x	x	x	4 de 4
0,9	x	x	x		3 de 4
		x	x	x	
	x		x	x	
	x	x			
0,8	x	x			2 de 4
		x	x		
			x	x	
		x		x	
	x		x		
0,7	x				1 de 4
		x			
			x		
				x	
0,6					0 de 4

Nota: En cuanto al teléfono, en caso de no estar en uso y/o habilitado, será considerado como servido de existir la Red o por el servicio complementario que lo sustituya.

Art. 23.- Valor 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. 24.- Los componentes de las construcciones son:

Edificación: constituida por estructura (cimientos, columnas, vigas, entrepiso, gradas y cubierta), albanilería (contra pisos, 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. 25.- 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° 12.

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.

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

Depreciación por mantenimiento de la construcción: es un 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° 12, 13, 14, 15, 16 y 17:

Tabla N° 12 VALORES UNITARIOS POR TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN								COEFICIENTES POR MANTENIMIENTO		
Uso	Tipología	Coeficiente	Excelente (usd/m ²)	Muy Bueno (usd/m ²)	Bueno (usd/m ²)	Económico (usd/m ²)	Sin acabado (usd/m ²)	Bueno	Regular	Malo

Vivienda	Hormigón armado	1	52 1	409	31 8	245	188	1	0.95	0.9
	Mixto		39 7	310	24 2	189	144			
	Bloque cruzado					115	94			
	Madera/caña					55				
Bancos	Hormigón armado	1. 5	58 0	500				1	0.95	0.9
Comercial Neto: Oficinas, centros comerciales	Hormigón armado	1. 4	52 1	409	31 8	245	188	1	0.95	0.9
	Mixto		39 7	310	24 2	189	144			
Gasolineras	Hormigón armado	1. 4	53 0	450	31 8			1	0.95	0.9
	Mixto		40 5	330	24 2					
Hoteles/Moteles	Hormigón armado	1. 4	53 0	450	31 8	245		1	0.95	0.9
	Mixto		40 5	330	24 2	189				
Comercial mixto: Vivienda y comercio	Hormigón armado	1. 2	52 1	409	31 8	245	188	1	0.95	0.9
	Mixto		39 7	310	24 2	189	144			
Industrias	Hormigón armado	1. 3	52 1	409	31 8	245		1	0.95	0.9
	Mixto		39 7	310	24 2	189				
Clínicas y Educación privada	Hormigón armado	1. 3	52 1	409	31 8	245	188	1	0.95	0.9
	Mixto		39 7	310	24 2	189	144			
Turismo	Hormigón armado	1.3	53 0	45 0	31 8	245	18 8	1	0.95	0.9
	Mixto		40 5	33 0	24 2	189	14 4			

Nota: Si el uso de la construcción y/o la tipología de edificación difiere a lo establecido en la Tabla N° 12, se realizarán los estudios u homologaciones correspondientes.

Tabla N° 13

PUNTAJE PARA CATEGORIZAR ACABADOS DE CONSTRUCCIONES	
Excelente	77-100
Muy bueno	61-76
Bueno	52-60
Económico	31-51
Sin acabados	0-30

Para la ponderación por características de construcción que defina la tipología constructiva, se empleará los datos del Anexo 1 (PUNTAJES).

Tabla N° 14

DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN		
Edad en años	Tipo de estructura	Coefficiente
1 a 5	Hormigón Armado, Bloque Cruzado, Mixto, Madera y Caña	1
6 a 10	Hormigón Armado, Bloque Cruzado, Mixto, Madera y Caña	0,97
11 a 15	Hormigón Armado, Bloque Cruzado, Mixto, Madera y Caña	0,94
Mayor a 15	Hormigón Armado, Bloque Cruzado, Mixto, Madera y Caña	0,91

Art. 26.- Valor de Obras Complementarias y/o Adicionales Constructivos (VA). Son aquellas que no guardan un vínculo estructural con las construcciones principales y tienen carácter permanente y cumplen diversos roles funcionales, generalmente de seguridad y servicios varios (como los cerramientos y cubiertas de estacionamientos), ligados al uso y ocupación del inmueble edificado. El avalúo de las obras complementarias y/o adicionales constructivas se realizará aplicando las siguientes tablas:

Tabla N° 15

VALOR UNITARIO EN DOLARES POR METRO CUADRADO PARA OBRAS DE CERRAMIENTO																			
Longitud (mL):										Altura (mL):									
CARACTERÍSTICAS DE LOS MATERIALES																			
ESTRUCTURA				PAREDES				REVESTIMIENTOS					VERJA		PUERTA PRINCIPAL				VALOR usd/m2
								Enlucido		Pintura			Ninguno	Hierro o similar		Mixta (hierro y Tol)	Malla	Ninguno	
Hormigón Armado	Tubo	Malla	Bloque	Malla	Mixto	Ninguno	Tiene	No tiene	Tiene	No tiene	Ninguno	Tiene		No tiene	Mixta (hierro y Tol)				Malla
X			X				X		X				X	X			65		
X			X				X						X			X	61		
X							X					X		X			55		
X			X					X		X			X		X		51		
X						X		X		X		X		X			47		
X			X				X						X			X	36		
X				X			X						X		X				
X					X		X						X			X			
X			X					X		X			X			X	30		
X				X				X		X			X		X				
X			X								X		X			X	27		

Para los cerramientos que no estén dentro de esta configuración se adaptará al valor unitario por homologación según las características de mayor similitud dentro de los rangos previsto en la Tabla N° 15.

En caso de existir o distinguir una o más tipologías de cerramientos se valorarán los cerramientos en concordancia con la Tabla N° 15 distinguiendo 2 tipos de cerramientos:

- Cerramiento tipo 1: Para Cerramientos Frontales o de Acceso.
- Cerramiento tipo 2: Para Cerramientos Laterales o de adosamiento.

Tabla N° 16

VALORES UNITARIOS PARA PATIO	
Material constructivo	Valor (usd/m2)
Hormigón	14
Adoquinado	15
Cerámica	40

Tabla N° 17

VALORES UNITARIOS PARA INSTALACIONES ESPECIALES Y/O OBRAS COMPLEMENTARIAS Y ADICIONALES	
Obra	Valor (usd)
Piscina	35000
Cisterna	1993
Tanque elevado	1359
Cubierta (usd/m2)	42

Art. 27.- CALCULO DEL VALOR DE LA CONSTRUCCION. - El valor de la construcción está constituido por la suma de los valores de la edificación, obras complementarias y obras adicionales

Se determina con la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VC = Ac \times PUC \times Fm \times CDEC + \sum VA$$

En donde:

VC = Valoración total de la construcción

Ac = Área de la construcción a avaluar

PUC = Precio Unitario Base de Construcción según materiales, en usd/m2

Fm = Factor de mantenimiento

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

Σ **VA** = Suma de valores de obras complementarias y adicionales

Art. 28.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. - El valor final de los predios urbanos se determinará con la suma del valor del suelo del lote y el valor total de las construcciones, con la siguiente fórmula general:

$$VP = VS + VC$$

En donde:

VP = Valor total de la propiedad

VS = Valor del suelo del lote

VC = Valor total de la construcción

IMPUESTO PREDIAL URBANO

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

Art. 30.- TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO. - Al valor de la propiedad urbana se aplicará la tarifa señalada:

Tabla N° 18

TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO				
N°	Fracción Básica	Fracción Excedente	Impuesto a la Fracción Básica	Impuesto a la Fracción Excedente
1	0.00	* 25 RBU	0.00	0.000%
2	* 25RBU + USD 1,00	25,000.00	* 25RBU + USD 1,00 (0,25XMIL)	0.070%
3	25,000.00	50,000.00	13.52	0.075%
4	50,000.00	100,000.00	32.27	0.080%
5	100,000.00	200,000.00	72.27	0.090%
6	200,000.00	400,000.00	162.27	0.095%
7	400,000.00	800,000.00	352.27	0.100%
8	800,000.00	1,600,000.00	752.27	0.105%
9	1,600,000.00	3,200,000.00	1,592.27	0.110%
10	3,200,000.00	6,400,000.00	3,352.27	0.115%
11	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 la Tabla 18 del 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. Los límites del área rural para efectos de este impuesto, están debidamente precisados en la Ordenanza Municipal vigente, 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 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, de evaluación de la construcción, 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.

Art. 41.- La actualización del Catastro Rural estará a cargo de la Dirección de Avalúos y Catastros. Esta será una actividad permanente y continúa 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 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 19 hasta la 29 determinan 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° 19

VALOR DEL SUELO 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	28.600	15.500	11.400	4.900
II	21.100	11.400	8.400	3.600
III	17.400	9.400	6.900	2.900
IV	14.300	7.700	5.700	2.400
V	11.200	6.100	4.500	1.900
VI	8.100	4.400	3.200	1.400
VII	4.700	2.500	1.900	800
VIII	1.300	740	540	230

Tabla N° 20

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA ALLURIQUIN				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	14.800	11.100	3.600	1.400
II	10.900	8.200	2.600	1.000
III	9.000	6.700	2.200	890
IV	7.400	5.500	1.800	730
V	5.800	4.300	1.400	570
VI	4.200	3.100	1.000	410
VII	2.400	1.800	600	240
VIII	700	520	170	70

Tabla N° 21

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA PUERTO LIMÓN				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	22.200	14.100	11.400	6.900
II	16.400	10.400	8.400	5.100
III	13.500	8.500	6.900	4.100
IV	11.100	7.000	5.700	3.450
V	8.700	5.500	4.400	2.700
VI	6.300	4.000	3.200	1.900
VII	3.700	2.300	1.900	1.150
VIII	1.050	670	540	320

Tabla N° 22

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	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	22.700	14.400	11.700	10.100
II	16.700	10.600	8.600	7.400
III	13.800	8.700	7.100	6.100
IV	11.300	7.200	5.800	5.000
V	8.900	5.600	4.500	3.900
VI	6.400	4.100	3.300	2.800
VII	3.700	2.400	1.900	1.600
VIII	1.050	680	550	480

Tabla N° 23

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	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	21.400	15.500	13.200	9.600
II	15.800	11.400	9.800	7.100
III	13.000	9.400	8.000	5.800
IV	10.700	7.700	6.600	4.800
V	8.400	6.000	5.200	3.700
VI	6.100	4.400	3.700	2.700
VII	3.500	2.500	2.200	1.600
VIII	1.000	730	630	460

Tabla N° 24

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA VALLE HERMOSO				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	22.700	13.700	6.100	3.400
II	16.700	10.100	4.500	2.500
III	13.800	8.300	3.700	2.000
IV	11.300	6.800	3.000	1.700
V	8.900	5.400	2.400	1.300
VI	6.400	3.900	1.700	970
VII	3.700	2.200	1.000	560
VIII	1.000	650	290	160

Tabla N° 25

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA EL ESFUERZO				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	16.800	13.500	9.700	3.200
II	12.400	10.000	7.100	2.300
III	10.200	8.200	5.900	1.900
IV	8.400	6.700	4.800	1.600
V	6.600	5.300	3.800	1.200
VI	4.800	3.800	2.700	920
VII	2.800	2.200	1.600	530
VIII	800	640	460	150

Tabla N° 26

VALOR DEL SUELO RURAL DE LA PARROQUIA SANTA MARIA DEL TOACHI				
CLASE DE TIERRA	ZONA DE INFLUENCIA 1	ZONA DE INFLUENCIA 2	ZONA DE INFLUENCIA 3	ZONA DE INFLUENCIA 4
I	17.300	13.200	9.700	4.100
II	12.800	9.700	7.100	3.000
III	10.500	8.000	5.900	2.500
IV	8.600	6.600	4.800	2.000
V	6.800	5.200	3.800	1.600
VI	4.900	3.700	2.700	1.100
VII	2.800	2.200	1.600	680
VIII	800	600	460	190

Tabla N° 27

VALOR DEL SUELO RURAL PARA MINIFUNDIOS CON DESTINO AGRÍCOLA		
N°	Rango de superficie m2	Valor de c/m2 en dólares
1	<500	6,00
2	501 a 1000	5,50
3	1001 a 2500	4,50
4	2501 a 5000	4,00
5	5001 a 7500	3,50
6	7501 a 10000	3,00

Tabla N° 28

VALOR DEL SUELO RURAL PARA MINIFUNDIOS CON DESTINO HABITACIONAL, COMERCIAL, INDUSTRIAL, RECREACIÓN Y TURISMO		
N°	Rango de superficie m2	Valor de c/m2 en dólares
1	<500	15,00
2	501 a 1000	14,00
3	1001 a 2500	12,00
4	2501 a 5000	10,00
5	5001 a 7500	9,00
6	7501 a 10000	7,00

Tabla N° 29

VALOR DEL SUELO RURAL PARA MINIFUNDIOS CON DESTINO HABITACIONAL ESPECIAL PARA CONJUNTOS HABITACIONALES APROBADOS		
N°	Rango superficie m2	Valor de c/m2 en dólares
1	<500	37,00
2	501 a 1000	30,00
3	1001 a 2500	22,00
4	2501 a 5000	18,00
5	5001 a 9999	15,00

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

$$VTR = VBT * A$$

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 utilizarán 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:

Tabla N° 30

TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL RURAL				
N°	Fracción Básica	Fracción Excedente	Impuesto a la Fracción Básica	Impuesto a la Fracción Excedente
1	0.00	* 15 RBU	0.00	0.000%
2	* 15RBU + USD 1,00	20,000.00	* 15RBU + USD 1,00 (0,25XMIL)	0.060%
3	20,000.00	60,000.00	10.14	0.070%
4	60,000.00	400,000.00	38.14	0.080%
5	400,000.00	500,000.00	310.14	0.120%
6	500,000.00	1,000,000.00	400.14	0.150%
7	1,000,000.00	5,000,000.00	1,000.14	0.160%
8	5,000,000.00	10,000,000.00	6,200.14	0.170%
9	10,000,000.00	EN ADELANTE	13,200.14	0.180%

*RBU= Remuneración básica unificada

DISPOSICIÓN GENERAL

Constituye parte de la presente Ordenanza y como anexo, el plano del valor del suelo urbano, plano de influencias y plano de clases de tierra rurales, para el Bienio 2022-2023, emitido por la Dirección de Avalúos y Catastros, donde se especifica e identifica los sectores económicos, ejes viales y valores por metro cuadrado. Además del Anexo 1 (PUNTAJES).

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Deróguese la Ordenanza N° M-004-WEA, que contiene el plano de valor de la tierra de los predios urbanos y rurales, mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones valor de reposición, y determina el valor del impuesto predial urbano y rural, que regirá para el bienio 2020-2021 en el Cantón Santo Domingo, aprobado por el Concejo Municipal en Sesiones del 18 y 20 de diciembre del 2019, y publicada en el Registro Oficial N° 196, del martes 31 de diciembre de 2019

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

UNICA.- Por esta única vez, aquellos procesos de transferencia de dominio de sectores que sean frentistas a ejes viales de primer orden, que demuestren finalidad comercial y que se encuentren inconclusos, tengan o no aprobación del Concejo Municipal, previo petición de la parte interesada, deberán ser remitidos a la Dirección de Avalúos y Catastros por quien tenga el proceso en su

gestión, para que se practique el reavalúo correspondiente, en virtud a la norma del artículo 21 de la presente Ordenanza, cuyo nuevo valor será el que fije para su escrituración definitiva.

DISPOSICIÓN FINAL

VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su posterior publicación en la Gaceta Municipal y la página web institucional.

Dado en el Salón Legislativo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, el 04 de noviembre del 2021.

Ing. Wilson Erazo Argoti
ALCALDE DEL CANTÓN



Dr. Camilo Torres Cevallos
SECRETARIO GENERAL



CERTIFICO: que la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN, NORMATIVA DE VALORACIÓN PARA ESTABLECER EL AVALÚO DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES EXISTENTES POR MÉTODO DE REPOSICIÓN Y, DETERMINA EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL, QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO**, fue discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santo Domingo, en sesiones extraordinaria y ordinaria de fechas 29 de octubre y 04 de noviembre del año 2021, respectivamente.

Santo Domingo, 09 de noviembre de 2021.

Dr. Camilo Torres Cevallos
SECRETARIO GENERAL



De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE CONTIENE EL PLANO DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL, TIPOLOGÍAS DE CONSTRUCCIÓN, NORMATIVA DE VALORACIÓN PARA ESTABLECER EL AVALÚO DE LA TIERRA Y EDIFICACIONES EXISTENTES POR MÉTODO DE REPOSICIÓN Y, DETERMINA EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL, QUE REGIRÁ PARA EL BIENIO 2022-2023 EN EL CANTÓN SANTO DOMINGO**, y ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial; en el portal www.santodomingo.gob.ec; y, Gaceta Oficial.

Santo Domingo, 09 de noviembre de 2021.

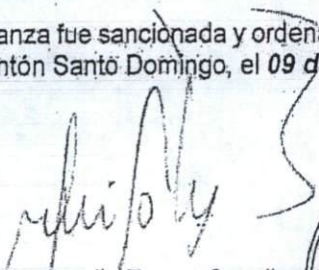
Ing. Wilson Erazo Argoti
ALCALDE DEL CANTÓN



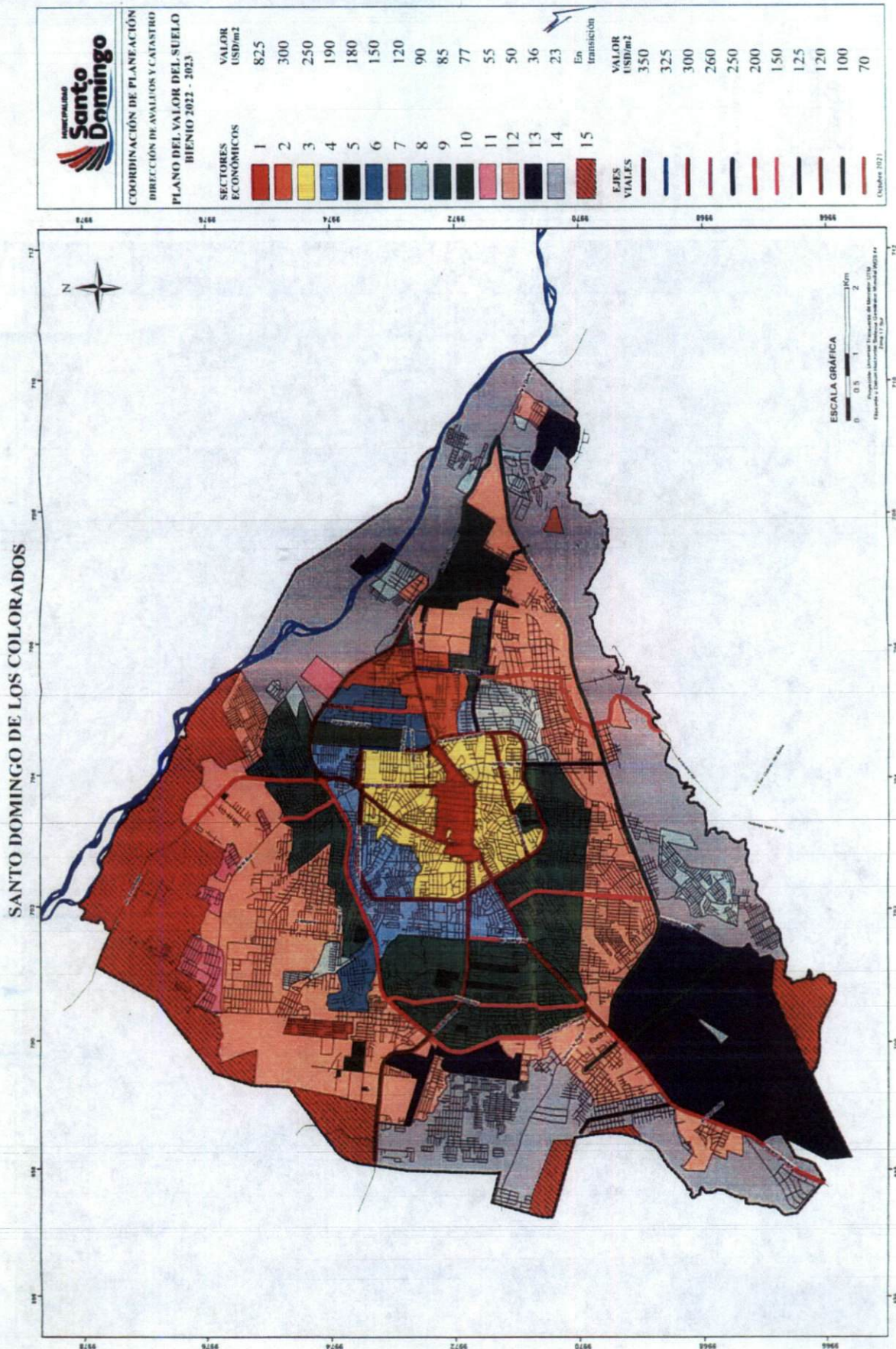
Martes 30 de noviembre de 2021

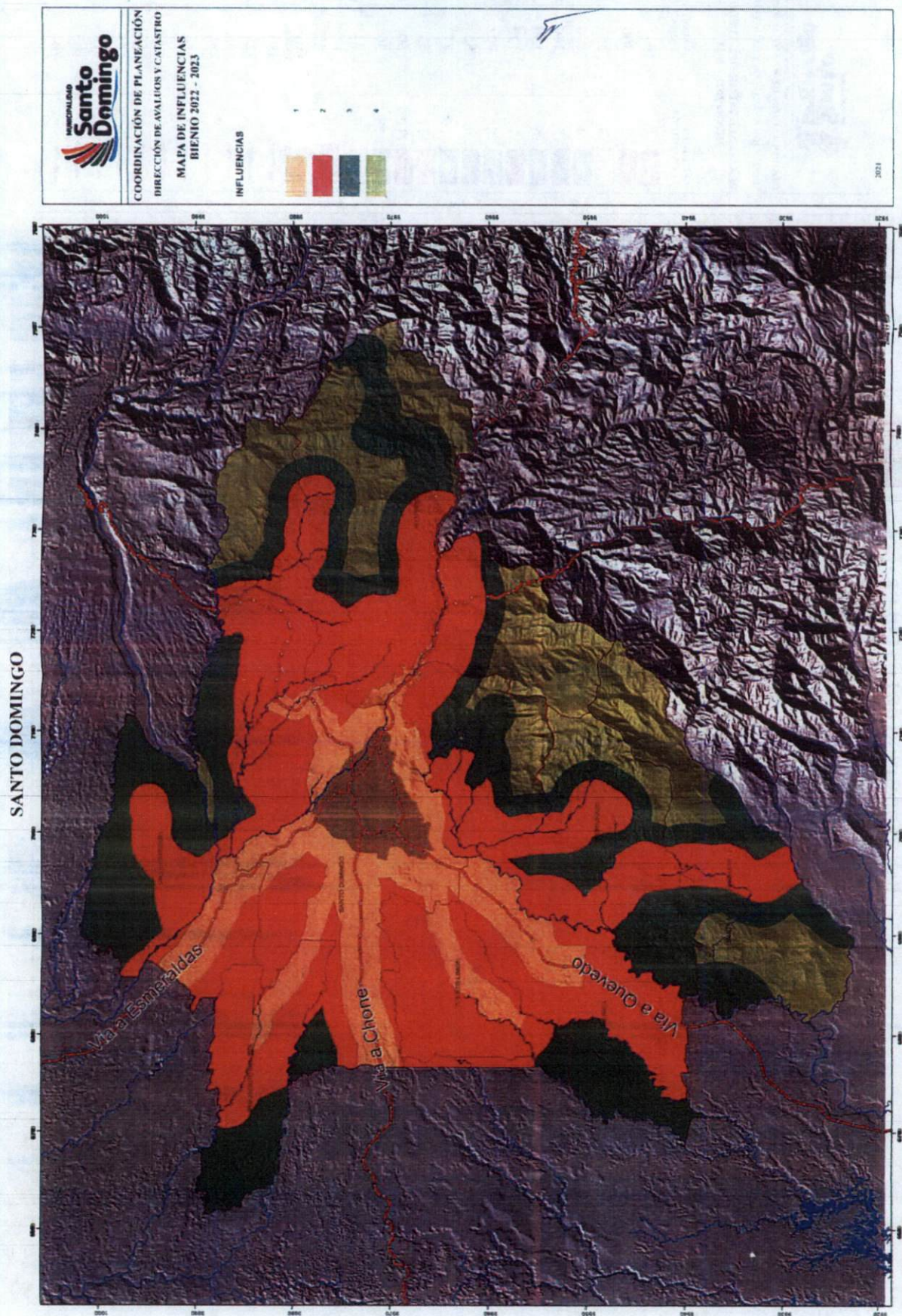
Edición Especial N° 1774 - Registro Oficial

CERTIFICO, que la presente Ordenanza fue sancionada y ordenada su promulgación por el Sr.-Ing. Wilson Erazo Argoti, Alcalde del Cantón Santo Domingo, el **09 de noviembre de 2021**.


Dr. Camilo Torres Cevallos
SECRETARIO GENERAL









ANEXO 1 :

PUNTAJES

ESTRUCTURA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
HORMIGÓN ARMADO	1	30
MOXTO	4	25
BLOQUE CRUZADO	5	10
MADERA CANA	3	5

PAREDES		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
BLOQUE	1	5
LADRILLO	2	3
CANA	3	1
MADERA	4	1
NO TIENE	5	0

PISOS		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
CEMENTO	1	1
MARMOL	2	8
CERAMICA	3	4
VINYL	4	3
PORCELANATO	5	6
MARMETON	6	5
MADERA	7	6
NO TIENE	8	0

VENTANA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
ALUMINIO	1	4
HERRO	2	2
MADERA	3	1
NO TIENE	4	0

NÚMEROS DE BAÑOS		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
NO TIENE	1	1
UNO	2	1
DOS	3	1
MÁS DE DOS	4	2

BAÑOS PISOS		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
NO TIENE	1	0
CERAMICA COMUN	2	1
CERAMICA ESPECIAL	3	2
MARMOL	4	3

SANTARIO		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
BLANCO	1	1
COLOR	2	1
NOTIENE	3	0

COCINA REVESTIMIENTO MEDIA ALTURA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
CERAMICA COMUN	2	2
NO TIENE	1	0
CERAMICA ESPECIAL	3	3

FACHADA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
CERAMICA	3	1
ORNAMENTAL	1	4
SENILLA	2	2
VIDRIO COLOR	4	1
VARIOS NIVELES	5	1
NO TIENE	0	0

ENTREPISO		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
LOSA	1	1
MADERA	2	1
NINGUNO	3	0

REVESTIMIENTO PAREDES		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
PINTURA	1	3
TEXTURADO	2	4
MADERA	3	4
CERAMICA	4	4
NO TIENE	5	0

BITECHADO		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
LOSA	1	10
TEJA	2	6
ABESTO CEMENTO	3	5
ZINC	4	2
CALVALUMEN	5	4
NO TIENE	6	0

COCINA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
ALTO	2	2
BAJO	1	2
AMBOS	3	4
NO TIENE	0	0

COCINA REVESTIMIENTO ALTURA TOTAL		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
CERAMICA COMUN	1	4
CERAMICA ESPECIAL	2	5
NINGUNA	0	0

PUERTAS		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
PANELADO	1	3
SIMPLE	2	2
NO TIENE	3	0

BAÑOS REVESTIMIENTO MEDIA ALTURA		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
NO TIENE	1	0
CERAMICA COMUN	2	2
CERAMICA ESPECIAL	3	3

BAÑOS REVESTIMIENTO ALTURA TOTAL		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
CERAMICA ESPECIAL	2	5
CERAMICA COMUN	1	4
NO TIENE	3	0

ENLUCIDO PAREDES		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
TIENE	1	2
NO TIENE	2	0

PROTECCIÓN		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
TIENE	1	1
NO TIENE	2	0

TUMBA DO		
DESCRIPCIÓN	COEFICIENTE	VALOR
TIENE	1	3
NO TIENE	2	0



Firmado electrónicamente por:
CAMILO ROBERTO
TORRES CEVALLOS



Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"Al servicio del país desde el 1º de julio de 1895"

El Registro Oficial no se responsabiliza por los errores ortográficos, gramaticales, de fondo y/o de forma que contengan los documentos publicados, dichos documentos remitidos por las diferentes instituciones para su publicación, son transcritos fielmente a sus originales, los mismos que se encuentran archivados y son nuestro respaldo.