



ORDENANZA NRO. 002-2026

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE SEVILLA DON BOSCO

EXPOSICION DE MOTIVOS:

El cantón Sevilla Don Bosco, constituido recientemente como circunscripción territorial autónoma, atraviesa un proceso de transición y consolidación institucional que exige la adecuación progresiva de sus instrumentos técnicos, administrativos y normativos, a fin de garantizar el ejercicio efectivo de sus competencias constitucionales y legales.

En materia de catastro y valoración del suelo, el cantón mantiene de manera transitoria los parámetros técnicos y metodológicos heredados de su anterior condición de parroquia rural del cantón Morona, situación que resulta necesaria mientras se fortalecen y consolidan las capacidades propias de la estructura municipal, orientadas a la gestión autónoma del catastro inmobiliario urbano y rural.

De conformidad con la normativa vigente, la formación, administración y actualización de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales constituye una competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, quienes, con el objetivo de unificar la metodología de manejo, procesamiento y acceso a la información catastral, deben sujetarse a los lineamientos y parámetros metodológicos establecidos por la ley y por el órgano rector del catastro nacional georreferenciado. Asimismo, es obligación de los gobiernos municipales actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural, sin perjuicio de que dichas actualizaciones puedan realizarse en cualquier momento a solicitud del propietario y con cargo a su costo.

En este sentido, las municipalidades y distritos metropolitanos están obligados a mantener permanentemente actualizados los catastros de los predios urbanos y rurales, garantizando que los bienes inmuebles consten en el catastro con su valor de propiedad actualizado, en los términos previstos en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

En virtud de lo expuesto, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla Don Bosco considera necesaria la expedición de la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS PARA VALORAR LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES DEL CANTON SEVILLA DON BOSCO Y LA DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL PARA LOS AÑOS 2026-2027**, como instrumento normativo que permita regular de manera técnica, objetiva y transparente la valoración de la propiedad inmobiliaria en el cantón. De conformidad con





lo dispuesto en los artículos 502 y 516 del COOTAD, los predios urbanos y rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición. Para tal efecto, el Concejo Municipal aprobará mediante ordenanza el plano del valor de la tierra, los factores de incremento o reducción del valor del suelo, considerando aspectos geométricos, topográficos, condiciones de accesibilidad y dotación de servicios básicos como agua potable, alcantarillado y otros servicios públicos, así como los factores técnicos para la valoración de las edificaciones.

Este valor constituye el valor propio o natural del bien inmueble, y servirá de base para la determinación del impuesto predial, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, conforme a la legislación vigente.

CONSIDERANDO:

QUE, el artículo 1 de la Constitución de la República del Ecuador establece que el Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico, organizado bajo un régimen de descentralización;

QUE, el Estado constitucional de derechos y justicia garantiza el ejercicio y exigibilidad de los derechos fundamentales, los cuales son justiciables a través de las garantías jurisdiccionales previstas en la Constitución y en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

QUE, el numeral 26 del artículo 66 de la Constitución reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en todas sus formas, con función y responsabilidad social y ambiental, disponiendo que el acceso a la propiedad se hará efectivo mediante la adopción de políticas públicas;

QUE, el artículo 186 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Facultad tributaria. Menciona “Los gobiernos autónomos descentralizados municipales y distritos metropolitanos mediante ordenanza podrán crear, modificar, exonerar o suprimir, tasas y contribuciones especiales de mejoras generales o específicas, por procesos de planificación o administrativos que incrementen el valor del suelo o la propiedad; por el establecimiento o ampliación de servicios públicos que son de su responsabilidad; el uso de bienes o espacios públicos; y, en razón de las obras que ejecuten dentro del ámbito de sus competencias y circunscripción, así como la regulación para la captación de las plusvalías.”

QUE, el artículo 82 de la Constitución consagra el derecho a la seguridad jurídica, fundamentado en la existencia de normas jurídicas previas, claras, públicas y aplicadas por las autoridades competentes;





QUE, el artículo 84 de la Constitución impone a todos los órganos con potestad normativa la obligación de adecuar formal y materialmente las normas jurídicas los derechos constitucionales y a los instrumentos internacionales de derechos humanos;

QUE, de conformidad con los artículos 225 y 226 de la Constitución, las entidades que integran el régimen autónomo descentralizado forman parte del sector público y deben ejercer únicamente las competencias atribuidas por la Constitución y la ley, coordinando acciones para garantizar el ejercicio efectivo de los derechos;

QUE, los artículos 238, 239 y 240 de la Constitución reconocen la autonomía política, administrativa y financiera de los gobiernos autónomos descentralizados y les atribuyen facultades legislativas, reglamentarias y ejecutivas dentro de sus competencias y jurisdicción territorial;

QUE, el numeral 9 del artículo 264 de la Constitución establece como competencia exclusiva de los gobiernos autónomos descentralizados municipales la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

QUE, el artículo 270 de la Constitución dispone que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros y participarán de las rentas del Estado conforme a los principios de equidad, solidaridad y subsidiariedad;

QUE, el artículo 321 de la Constitución reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus distintas formas, debiendo cumplir su función social y ambiental;

QUE, conforme a los artículos 425 y 426 de la Constitución, la jerarquía normativa se rige por el principio de supremacía constitucional y por el principio de competencia, siendo obligatoria la aplicación directa de la Constitución y de los instrumentos internacionales de derechos humanos;

QUE, el artículo 375 de la Constitución dispone que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, manteniendo un catastro nacional integrado y georreferenciado como herramienta para la planificación territorial;

QUE, la Disposición Transitoria Décima Séptima de la Constitución establece la obligación del Estado de elaborar cartografía geodésica para el diseño de catastros urbanos y rurales y los procesos de planificación territorial;

QUE, los artículos 55 literal l), 57, 139, 147, 172, 492, 494, 495, 526 y 561 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) atribuyen a los gobiernos autónomos descentralizados municipales la competencia para la formación, administración, actualización y valoración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, así como la determinación y recaudación de los tributos municipales;

QUE, los artículos 481 y 481.1 del COOTAD regulan los excedentes de terreno y disponen la corrección de mediciones catastrales, avalúos e impuestos prediales cuando se supere el margen técnico de error permitido;





QUE, el COOTAD establece en el Artículo 516 los elementos a tomar en cuenta para la valoración de los predios rurales.- “Valoración de los predios rurales.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo respectivo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones.”

QUE, el COOTAD establece los parámetros técnicos y legales para el cálculo de los impuestos prediales urbano y rural, razón por la cual, la Dirección de Ordenamiento Territorial del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla Don Bosco, por ser el departamento competente, adopto el "Plano de Valoración de Suelo de Predios Rurales"; y, los cuadros que contienen los "Rangos de Valores por m2 de los predios Rurales" establecidos por el GAD de Morona, debido a que el GAD de Sevilla Don Bosco al ser naciente no cuenta con un análisis previamente realizado de la valoración del suelo.

QUE, el Código Tributario establece los principios que rigen el régimen tributario, la supremacía de las normas tributarias, la facultad reglamentaria municipal y la competencia para la determinación de las obligaciones tributarias;

QUE, la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales regula la posesión agraria, el control de la expansión urbana sobre suelo rural y las competencias de la Autoridad Agraria Nacional en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales;

QUE, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo (LOOTUGS) define el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado como un sistema de información territorial multifinalitario, de actualización continua y obligatoria, administrado por el ente rector del hábitat y vivienda;

QUE, el Acuerdo Ministerial MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A expide la Norma Técnica Nacional de Catastros, que regula los procesos de conformación, actualización, mantenimiento y valoración catastral urbana y rural a nivel nacional;

QUE, en ejercicio de las atribuciones constitucionales y legales conferidas al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla Don Bosco, corresponde expedir la normativa que regule la formación, administración, actualización y valoración del catastro inmobiliario y la determinación del impuesto predial cantonal;

QUE, el Art. 561 del COOTAD; 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, a tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas.

Que, la banda impositiva de acuerdo al Art. 517 del COOTAD; indica que al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior al cero punto veinticinco por mil ($0,25 \times 1000$) ni superior al tres por mil (3×1000), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal o metropolitano.

Que, dispuesto en el artículo 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD), al valor de la propiedad urbana se aplicará una banda impositiva que oscilará entre un mínimo de cero puntos veinticinco por mil ($0,25 \times 1000$) y un máximo de cinco por mil (5×1000), porcentaje que será fijado mediante ordenanza expedida por cada concejo municipal.

EXPIDE:

ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS PARA VALORAR LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES DEL CANTON SEVILLA DON BOSCO Y LA DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL PARA LOS AÑOS 2026–2027

**CAPITULO I
DISPOSICIONES GENERALES**

Art. 1. – Objeto. - La presente Ordenanza tiene por objeto regular la formación del Catastro Inmobiliario Urbano y Rural del cantón Sevilla Don Bosco, así como establecer las disposiciones técnicas y administrativas para la determinación, liquidación, recaudación y control del impuesto predial para los años 2026–2027.

Art. 2. – Ámbito de aplicación. - Las disposiciones de esta Ordenanza son de cumplimiento obligatorio para todos los predios urbanos y rurales ubicados dentro del territorio del cantón Sevilla Don Bosco, independientemente de su uso, extensión, naturaleza, actividad o tipo de propiedad.

Art. 3. – Clasificación territorial del cantón. - El territorio del cantón Sevilla Don Bosco se organiza en:

a) **Suelo urbano:** Territorio delimitado oficialmente como suelo urbano mediante ordenanza aprobada por el Concejo Municipal, vigente y debidamente publicada.





b) **Suelo rural:** Territorio del cantón que no se encuentra comprendido dentro del límite del suelo urbano vigente, y que corresponde a la mayor parte del territorio cantonal.

CAPITULO II

DEFINICIONES TÉCNICAS

Art. 4. – Definiciones generales. - Para efectos de la presente Ordenanza se aplican las siguientes definiciones:

Catastro Inmobiliario: Inventario técnico, jurídico y económico que identifica, describe y valora cada predio del cantón.

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

Predio: Unidad territorial delimitada y registrada con clave catastral única.

Predio Rural: Unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada en área rural, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

Suelo urbano: Territorio clasificado mediante ordenanza aprobada, destinado a actividades urbanas residenciales, comerciales, industriales, institucionales o de equipamiento.

Suelo rural: Espacio territorial destinado a actividades agrícolas, pecuarias, forestales, conservación ambiental y otros usos propios del medio rural.

Avalúo catastral: Valor del predio resultante de la suma del valor del suelo y el valor de las edificaciones, calculado mediante criterios técnicos establecidos.

Clave catastral: Código único asignado al predio con estructura estandarizada.

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

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

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





Zona homogénea: Área del territorio que presenta características similares de uso, accesibilidad, desarrollo, infraestructura o productividad, lo que permite asignar valores uniformes de suelo.

Usufructo: Es un derecho real que permite a una persona usar, gozar y aprovecharse de un bien que no es de su propiedad, obteniendo sus beneficios, frutos o rendimientos, sin alterar su esencia o destino, y sin ser el dueño del bien.

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

Art. 5.- Formación del Catastro. - El Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

- a) La estructuración de procesos automatizados de la información catastral y su codificación;
- b) La administración en el uso de la información de la propiedad inmueble;
- c) La actualización del inventario de la información catastral;
- d) La determinación del valor de la propiedad;
- e) La actualización y mantenimiento de todos sus componentes;
- f) El control y seguimiento técnico de los productos ejecutados en la gestión; y,
- g) La administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 6. – Codificación Catastral. - Respecto a la codificación de la clave catastral, se dispone que las claves catastrales de los predios del cantón Sevilla Don Bosco, emitidas por el GAD Municipal del cantón Morona, se acogerán al código cantonal “13”, correspondiente al cantón Sevilla Don Bosco, al igual que los nuevos predios que se registren en el sistema catastral municipal.

Una vez aprobados el PUGS y el PDOT, y realizada la actualización catastral, se procederá a la modificación de la codificación restante de la clave catastral, conforme a la Norma Técnica Nacional de Catastros vigente.

a. Urbana

La codificación catastral urbana se estructura según los estándares del Catastro Nacional Integrado y está compuesta por los siguientes niveles:

- a) Código de provincia
- b) Código de cantón
- c) Código de parroquia
- d) Zona
- e) Sector
- f) Manzana
- g) Lote





Tabla de la clave catastral urbana

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Manzana	Lote
Números de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

Cada predio urbano contará con un código único que permitirá su identificación georreferenciada, su localización dentro de la estructura urbana oficial y su vinculación con el sistema catastral digital.

b. Rural:

La codificación catastral rural se compone de los siguientes elementos:

- a) Código de provincia
- b) Código de cantón
- c) Código de parroquia
- d) Código de zona
- d) Sector rural o unidad territorial de referencia
- e) Polígono o unidad de ordenamiento rural
- f) Unidad predial, que corresponde al predio agrícola, ganadero, forestal, de conservación o de uso mixto rural.

Componentes de la clave catastral	Provincia	Cantón	Parroquia	Zona	Sector	Polígono Catastral	Predio
Números de dígitos	2	2	2	1	1	3	3

En el caso de que existan declaratorias de régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales:

Componentes Adicionales para Propiedad Horizontal:

Componentes de la clave catastral	Propiedad Horizontal		
	Unidad	Bloque	Piso





Número de dígitos	3	3	3
-------------------	---	---	---

Art. 7.- Sujeto Activo.- El sujeto activo de los impuestos establecidos en esta ordenanza es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla Don Bosco, como titular de la potestad tributaria para administrar, recaudar y controlar los impuestos a la propiedad.

Art. 8.- Sujetos Pasivos.- Son sujetos pasivos de los impuestos a la propiedad rural y urbana las personas naturales o jurídicas, sociedades de hecho, sociedades de bienes, herencias yacentes y demás entidades, aun cuando carezcan de personalidad jurídica, conforme a los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario, siempre que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes inmuebles ubicados dentro del territorio del cantón Sevilla Don Bosco.

Art. 9.- De la propiedad.- De conformidad con el artículo 321 de la Constitución y el artículo 599 del Código Civil, la propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental. La Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme la y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa se llama mera o nuda propiedad. La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, conforme el Código Civil.

Habrà de considerarse, para el efecto, la posesión agraria como la ocupación material de la extensión de tierra rural del Estado y de sus frutos, que ha sido adquirida de buena fe, sin violencia y sin clandestinidad, con el ánimo de que sea reconocida y adjudicada su propiedad. La posesión agraria, para ser eficaz, deberá ser actual e ininterrumpida por un tiempo no menor de cinco años, y deberá darse a título individual o familiar, conforme a la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales. El reconocimiento de la posesión agraria será solicitado por el poseionario.

Art. 10. – Georreferenciación.- Todos los predios, tanto urbanos como rurales, deberán estar georreferenciados mediante coordenadas compatibles con la cartografía oficial del catastro municipal, garantizando exactitud en la ubicación y correspondencia entre información física y registral.

Art. 11. – Valor de la Propiedad.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

El **valor del suelo** que es el precio unitario de suelo, urbano o rural, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de parcelas o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie de la parcela o solar.





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.

CAPITULO III

PROCEDIMIENTOS PARA VALORAR LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL

Art. 12.- Determinación de avalúos.- Los avalúos de las propiedades se determinarán mediante la aplicación de las fórmulas de cálculo y el modelo de valoración establecidos en la presente ordenanza. Para este efecto, se priorizará el uso de programas de procesamiento automático de datos debidamente habilitados que permitan la gestión integral de la información catastral.

Art. 13.- Elementos de valoración de los bienes inmuebles urbanos y rurales.- Para fines y efectos catastrales, la valoración de los bienes inmuebles deberá basarse en los siguientes elementos: valor del suelo y valor de las edificaciones.

a) El valor del suelo

La determinación del valor del suelo se efectuará con base en el precio unitario del suelo, aplicando la metodología técnica de valoración utilizada por el GAD del cantón Morona, la cual se adopta de manera temporal, debido a que dicha entidad dispone de información catastral validada, y se mantendrá vigente hasta la ejecución de la actualización catastral y del proceso de valoración predial, previsto para el año 2026, momento en el cual se establecerá una metodología propia.

Los predios que ya se encuentren catastrados mantendrán los valores previamente establecidos; en tanto que, para los nuevos predios que se registren en el Catastro, el valor del suelo se calculará conforme a la metodología adoptada.

a.1) URBANO

Los planos del valor base del suelo y las tablas de valores unitarios por metro cuadrado aplicables a los predios urbanos del cantón Sevilla Don Bosco se sustentan en estudios territoriales del GAD Municipal de Morona, que determinan el valor unitario del suelo y sus factores de ajuste, considerando las características físicas y de localización de cada inmueble.

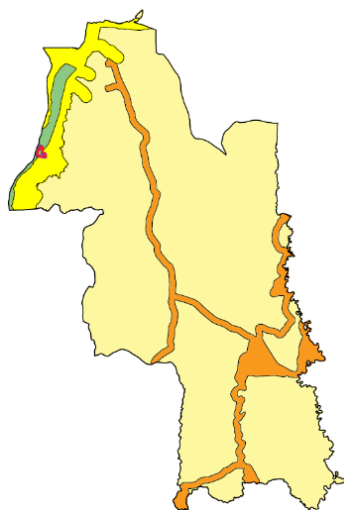
MAPA DE INFLUENCIAS





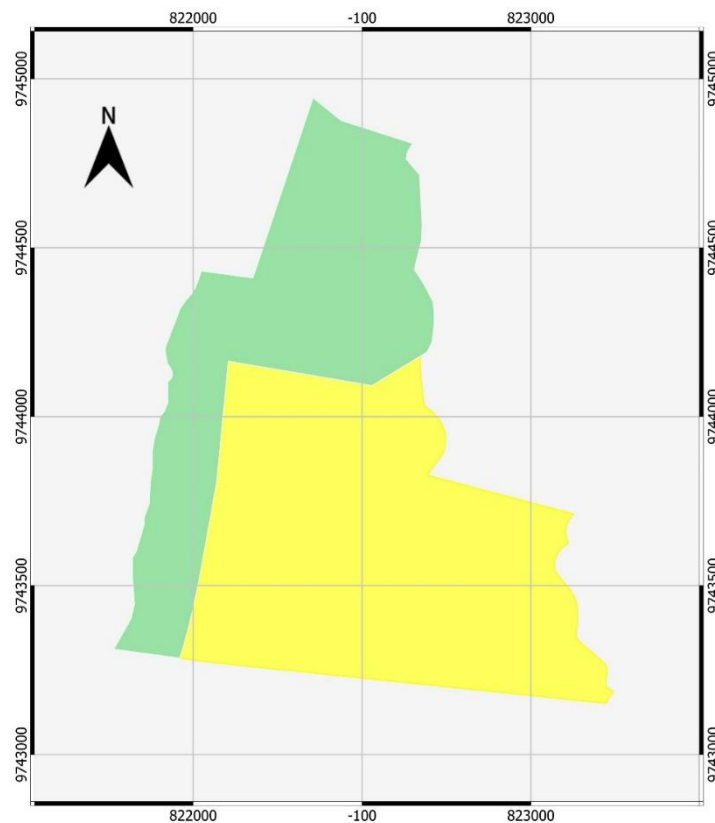
GAD MUNICIPAL DE
SEVILLA DON BOSCO

Vive. Crece. Prospera.



Mapa de influencias Sevilla Don Bosco

INFLUENCIAS	
	INFLUENCIA I
	INFLUENCIA II
	INFLUENCIA III
	INFLUENCIA IV

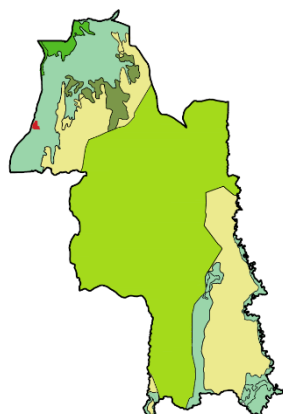


PREDIOS MENORES A 1HA.

Desde (m2)	Hasta (m2)	Influencia I	Influencia II	Influencia III
0	250	6,66	5,64	5,34
251	500	5,85	5,64	5,34
501	1000	4,8	4,98	4,68
1001	10000	0,9	4,08	3,84

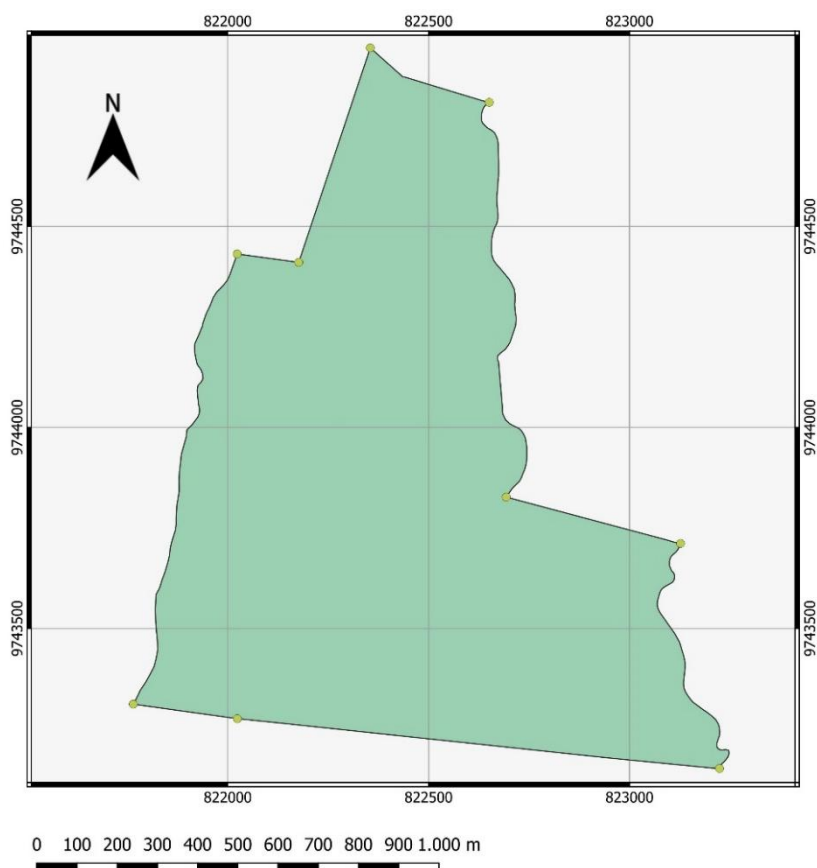
MAPA DE CLASES DE TIERRA URBANO





Mapa de clases de tierra
Sevilla Don Bosco

CLASES DE TIERRAS	
	CLASE 1
	CLASE 2
	CLASE 3
	CLASE 4
	CLASE 5
	CLASE 6



PREDIOS MAYORES A 1HA

Clase de tierras	Influencia I	Influencia II	Influencia III	Influencia IV
1	5800,0000	4882,0000	2800,0000	1780,0000
2	4890,0000	4000,0000	2296,0000	1458,0000
3	4014,0000	3360,0000	1512,0000	960,0000
4	2636,0000	2240,0000	1288,0000	818,0000
5	1890,0000	1780,0000	1064,0000	676,0000

a.2) RURAL

En el caso de los predios rurales destinados a uso habitacional con una superficie menor a 1 HA, el valor por m2 se establecerá mediante la aplicación de un **Mapa de Influencias**.





MAPA DE INFLUENCIAS

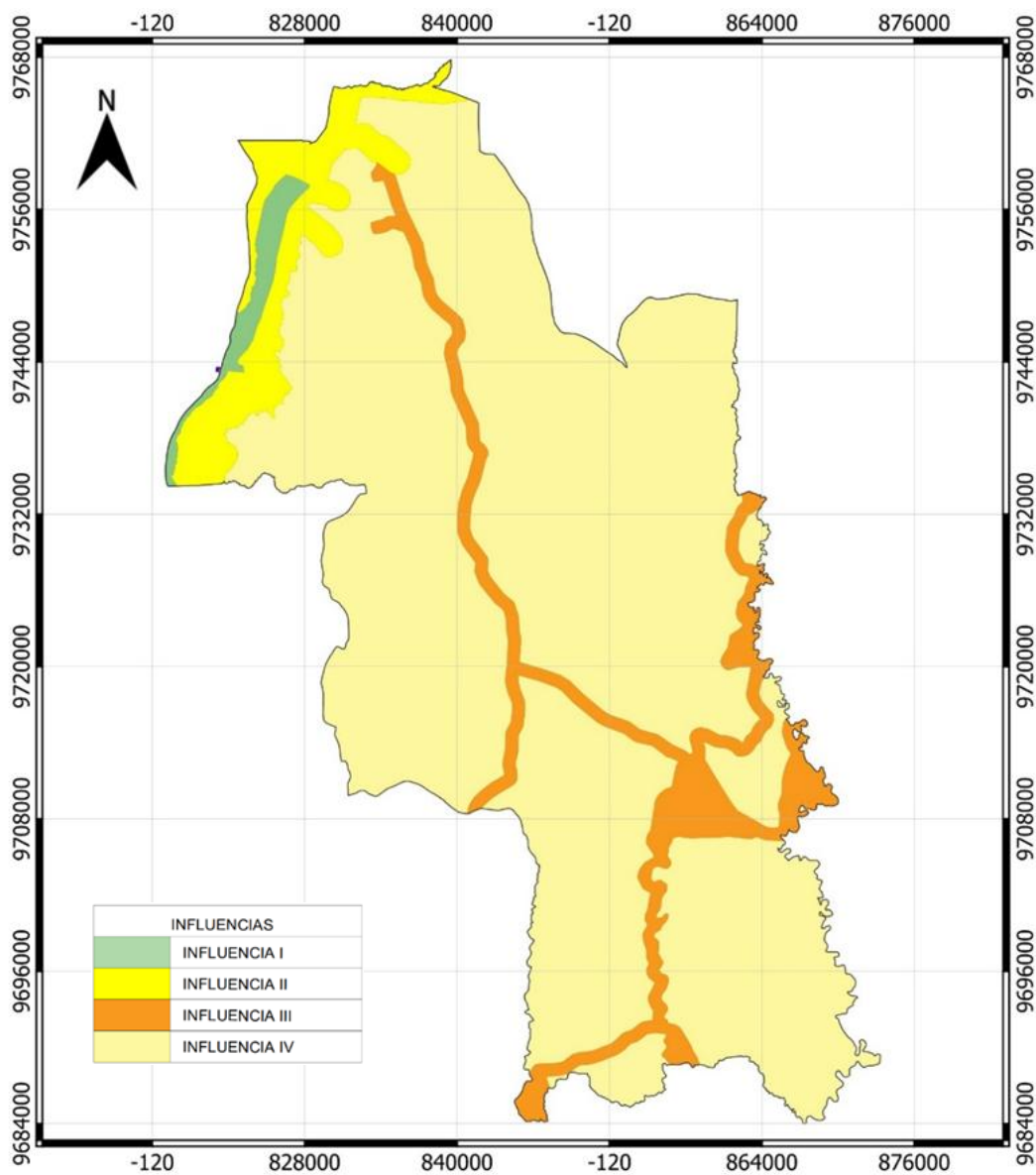


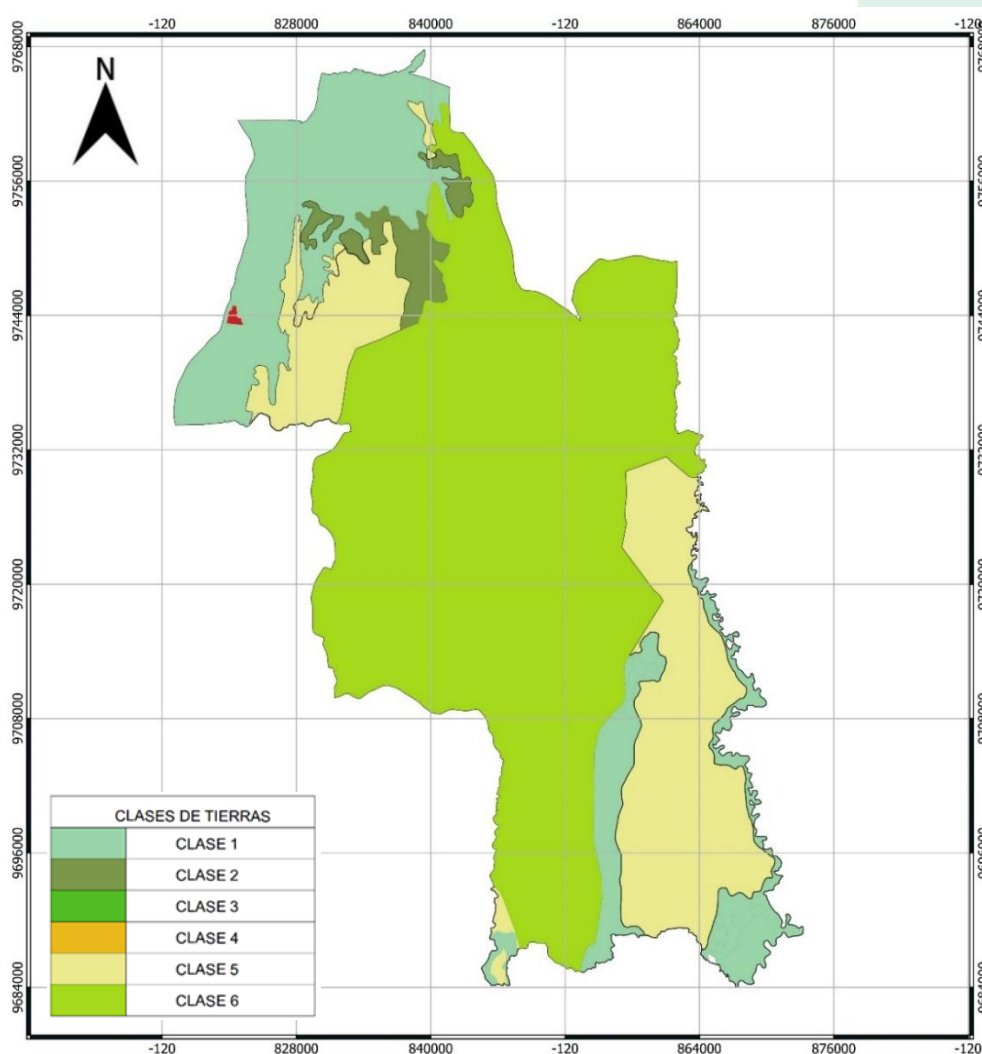
TABLA PARA PREDIOS HABITACIONALES CONSIDERADOS MENORES A 1HA:





Desde (m2)	Hasta (m2)	Influencia I	Influencia II	Influencia III
0	250	6,6	5,64	5,34
251	500	5,25	4,98	4,68
501	1000	4,5	4,08	2,24
1001	10000	0,7	0,6	0,5

MAPA DE CLASES DE TIERRAS



Por su parte, para los predios rurales de uso no habitacional con una superficie igual o superior a 1HA, el valor unitario del suelo se determinará mediante un **Mapa de Clases de Tierra** y el **Mapa de Influencias**.





TABLA PARA PREDIOS NO HABITACIONALES CONSIDERADOS MAYORES A 1HA:

Clase de tierras	Influencia I	Influencia II	Influencia III	Influencia IV
1	5800,0000	4882,0000	2800,0000	1780,0000
2	4890,0000	4000,0000	2296,0000	1458,0000
3	4014,0000	3360,0000	1512,0000	960,0000
4	2636,0000	2240,0000	1288,0000	818,0000
5	1890,0000	1780,0000	1064,0000	676,0000

TABLA DE PRECIOS DE TIERRAS PARA PREDIOS DE RANGOS HABITACIONALES					
Cantón	Considerar	Área(m2)	Influencia	Clases de tierra	Relieve
Sevilla Don Bosco	Cuando el terreno se encuentra junto a la vía asfaltada y en el rango de área establecido	0,00 - 10000,00	I	1	Plano

b) El valor de las edificaciones y de reposición

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

Art. 14.- Las fórmulas y procedimientos para el cálculo de los avalúos se aplicarán mediante un programa de procesamiento automático de datos, diseñado para tal efecto, el cual utilizará la información, parámetros y coeficientes establecidos en las tablas correspondientes que constan en el Anexo 1 de la presente ordenanza.

Art. 15.- Para aquellas escrituras que por su antigüedad no proporcionen superficie y/o dimensiones y, que se encuentren inscritas en el Registro de la Propiedad, cuyos propietarios soliciten una certificación catastral de las mismas para cualquier trámite, como requerimiento para el efecto deberán presentar un levantamiento planimétrico georreferenciado. Una vez cumplido este requisito podrán ser ingresadas al Catastro Municipal. Igual procedimiento se observará para predios catastrados y que vayan a ser objeto de transferencia de dominio.

CAPITULO IV





IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA Y RURAL

Art. 16.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones, exoneraciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 17.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de bienes inmuebles no edificadas o de construcciones obsoletas, ubicados en las zonas urbanas de promoción inmediata - cuya determinación obedecerá a imperativos de desarrollo urbano, como los de contrarrestar la especulación en los precios de compraventa de terrenos, evitar el crecimiento desordenado de las urbes y facilitar la reestructuración parcelaria y aplicación racional de soluciones urbanísticas-, pagarán un impuesto anual adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de los solares no edificadas; y,
- b) El dos por mil (2%) adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal a), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata.

Para los contribuyentes comprendidos en el literal b), el impuesto se aplicará, transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Art. 18.- EXENTAS DEL PAGO DE LOS IMPUESTOS A QUE SE REFIERE LA PRESENTE SECCIÓN LAS SIGUIENTES PROPIEDADES:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general;
- b) Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Los predios que pertenecen a las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular, siempre que sean personas jurídicas y los edificios y sus rentas estén destinados, exclusivamente a estas funciones.

Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad;

- d) Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones; y,





e) Los predios que hayan sido declarados de utilidad pública por el concejo municipal o metropolitano y que tengan juicios de expropiación, desde el momento de la citación al demandado hasta que la sentencia se encuentre ejecutoriada, inscrita en el registro de la propiedad y catastrada.

En caso de tratarse de expropiación parcial, se tributará por lo no expropiado.

Art. 19.- EXENTAS DEL PAGO DE IMPUESTO PREDIAL RURAL LAS SIGUIENTES PROPIEDADES:

- a) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;
- b) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;
- c) Las propiedades de las instituciones de asistencia social o de educación particular cuyas utilidades se destinen y empleen a dichos fines y no beneficien a personas o empresas privadas
- d) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;
- e) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas;
- f) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;
- g) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieren en la región amazónica ecuatoriana cuya finalidad sea prestar servicios de salud y educación a la comunidad, siempre que no estén dedicadas a finalidades comerciales o se encuentren en arriendo; y,
- h) Las propiedades que sean explotadas en forma colectiva y pertenezcan al sector de la economía solidaria y las que utilicen tecnologías agroecológicas.

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. 20.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN/A PROPIETARIO/A.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un/a propietario/a en un mismo Cantón, y la tarifa se aplicará al valor acumulado de los predios, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Art. 21.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía del impuesto predial, se aplicará la banda impositiva de 1.90/oo (uno punto noventa por mil).

Art. 22. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. - La recaudación de la tasa que financia el servicio contra incendios en beneficio del nuevo cuerpo de bomberos del cantón, se implementara en base a la codificación de la ley de defensa contra incendios en su art 33, el 0,15 por mil del valor de la propiedad o avalúo catastral

Art. 23.- La Dirección de Gestión de Control Urbano, Rural y Catastros, emitirá a los usuarios certificados de avalúo con los siguientes datos: ubicación del predio, superficie del terreno, avalúo y fecha; y demás datos que requiera el trámite, sea de traspaso de dominio, hipoteca, trámite particular entre otros.

Art. 24.- La superficie del terreno que se menciona en el Artículo anterior será tanto la de escritura pública debidamente inscrita en el Registro de Propiedad, como la levantada por un profesional con firma de responsabilidad y certificada por el Municipio, sin que la inclusión de esta última implique que la Municipalidad reconoce dominio o propiedad de algún tipo.

Art. 25.- Cuando existan casos de predios en los cuales no se puedan asignar parámetros de acuerdo al modelo de valoración conforme lo determina la presente ordenanza o por no poderlos ubicar espacialmente, se le asignará los parámetros del sector más cercano a su presunta ubicación.

Art. 26.- De no existir superficie en la escritura en los Registros Municipales de un predio que se encuentre catastrado, el contribuyente deberá presentar certificado del Registro de Propiedad actualizado a la fecha de solicitud para poder emitirle el certificado catastral que requiera para cualquier trámite, siempre y cuando éste contenga la superficie del predio; de no ser así, el usuario deberá presentar un levantamiento planimétrico georreferenciado DATUM WGS-84, realizado por un profesional competente.

Art. 27.- Cuando los propietarios de predios rurales realicen trámites de aprobación de planos, permisos de construcción, transferencias de dominio y subdivisiones de la propiedad, deberán presentar fotocopia del pago del impuesto predial rural del año precedente y el certificado de no adeudar a la municipalidad.

Art. 28.- DOMINIO DE LA PROPIEDAD. - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo





en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

Art. 29.- DEFINICIÓN DE TRASPASO DE DOMINIO. - Es el trámite legal mediante el cual una persona transfiere la propiedad de un bien (inmueble o mueble) a otra persona, ya sea de forma gratuita o a cambio de un pago. Este proceso formaliza el cambio de titularidad y garantiza la seguridad jurídica para el nuevo propietario; se clasifican en los siguientes:

- Compraventa.
- Prescripciones.
- Donación.
- Subasta.
- Remate.
- Permuta.
- Particiones.

Art. 30.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un/a propietario/a de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas:

- Las/los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el Catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad;
- A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos, prorrateando el valor del impuesto causado entre todos/as los/las copropietarios/as, en relación directa con el avalúo de su propiedad;
- Cada propietario/a tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto, según el valor que proporcionalmente le corresponda;
- El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Art. 31.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. –

Pago impuesto predial urbano:

Para los pagos de los predios urbanos podrán efectuarse desde el primero (1ero.) de enero, el vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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



FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 3 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

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

Pago impuesto predial rural:

Forma y plazo para el pago del impuesto. - El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año. La dirección financiera notificará por la prensa o por boleta a las o los contribuyentes. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago en base al catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento será el 31 de diciembre de cada año; a partir de esta fecha se calcularán los recargos por mora de acuerdo con la ley.

**CAPITULO V
DEL PROCESO TRIBUTARIO**



Art. 32.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones previstas en los artículos 503, 510, 520 y 521 del COOTAD, así como las demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas en otras leyes, para las propiedades urbanas y rurales. Toda deducción, rebaja o exenciones hará efectiva mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte de la/el contribuyente, ante la dirección Financiera Municipal, quien resolverá su aplicación, de conformidad a la presente norma.

Art. 33.- EXONERACION PARA PERSONAS DE LA TERCERA EDAD. - Las personas que hayan cumplido sesenta y cinco (65) años de edad estarán exoneradas del pago de impuestos municipales, siempre que sus ingresos mensuales o su patrimonio se encuentren dentro de los límites establecidos en la ley. La exoneración se aplicará de manera automática, sin requerir declaración administrativa previa. En caso de exceder dichos límites, el impuesto se pagará únicamente sobre el excedente, conforme a la normativa tributaria vigente.

Art. 34.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CRÉDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales, la entidad financiera municipal ordenará a la oficina de Rentas o a quien tenga esa responsabilidad, la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior, o los que correspondan; mismos que, refrendados por la máxima autoridad del área financiera o Director/a Financiero/a, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique personalmente al contribuyente de esta obligación.

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

Art. 35.- LIQUIDACIÓN DE CRÉDITOS. - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios se establecerá, con absoluta claridad, el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar, así como el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

Art. 36.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES. - Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden:

- i. A Intereses;
- ii. Al Tributo; y,
- iii. A Multas y Costas.

Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.





Art. 37.- SANCIONES TRIBUTARIAS. - Las y los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales, quienes cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 38.- CERTIFICACION DE AVALUOS. – La entidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por las/los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales. Para el efecto, las/los solicitantes realizarán su pedido de forma escrita y presentarán el certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 39.- El Área de Avalúos y Catastros, emitirá a los usuarios certificados de avalúo con los siguientes datos: ubicación del predio, superficie del terreno, avalúo y fecha; y demás datos que requiera el trámite, sea de traspaso de dominio, hipoteca, trámite particular entre otros.

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

CAPITULO VI

LA DETERMINACIÓN TRIBUTARIA

Procedimiento, Sujetos y Reclamos

Art. 41.- NOTIFICACIÓN. - La Dirección Financiera notificará a las personas propietarias, de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, con lo que se da inicio al debido proceso, bajo los siguientes motivos:

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





Art.42.- RECLAMOS. - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los artículos 115 al 123 de dicha norma.

Todo procedimiento iniciado por una reclamación, será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.

La administración tributaria cantonal ordenará, en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, autos interlocutorios, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

Art. 43.- VIGENCIA. - La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en su gaceta oficial, en el dominio web de la institución y en el Registro Oficial, de conformidad con el inciso primero del artículo 324 del COOTAD.

CAPITULO VII

CONFORMACIÓN DEL CATASTRO ACTUALIZADO PARA EL AÑO 2027

Art. 44.- Para efectos de la conformación de la base de datos catastral del cantón Sevilla Don Bosco, se implantará un Catastro Integral, que comprende tanto predios urbanos como rurales. Este catastro se organizará en subsistemas que permiten la individualización de los predios y contribuyentes, incluyendo: identificación del predio y propietario; valuación del suelo y construcciones; empadronamiento; procesamiento; mantenimiento y actualización de la base de datos. Toda la labor de recopilación y sistematización de la información será realizada por consultoría especializada contratada.

Art. 45.- El registro de la información catastral se realizará luego del levantamiento de datos mediante fichas técnicas, en las que la consultoría registrará información sobre el predio, propietario y demás elementos necesarios para la determinación del avalúo.





Art. 46.- La información recopilada de cada predio será transferida a los archivos correspondientes y procesada por la consultoría, de manera manual y automática, de acuerdo con los procedimientos establecidos en el Catastro Integral.

Art. 47.- La actualización del Catastro Integral estará a cargo del GAD Municipal de Sevilla Don Bosco mediante consultoría especializada contratada, constituyendo una actividad permanente y continua orientada a mantener actualizados los datos de predios urbanos y rurales para el año 2027.

Art. 48.- La actualización de datos descrita en los artículos anteriores dará lugar a un nuevo avalúo de los predios, aplicable a partir del año 2027, y será utilizado para efectos de recaudación tributaria conforme al COOTAD.

Art. 49.- La superficie considerada será la registrada en escritura pública inscrita en el Registro de la Propiedad o la levantada mediante planimetría georreferenciada (DATUM WGS-84) realizada por profesional competente y certificada por el Municipio, sin que esto implique reconocimiento de propiedad por parte del GAD.

Art. 50.- Cuando un predio no pueda ser valorado o ubicado espacialmente, se asignarán los parámetros del sector más cercano a su presunta ubicación, utilizando la información técnica disponible.

Art. 51.- Si un predio no tiene superficie registrada en el Municipio, el contribuyente deberá presentar certificado actualizado del Registro de la Propiedad con la superficie, o un levantamiento planimétrico georreferenciado realizado por profesional competente para poder emitir el certificado catastral requerido.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. – Aplicación transitoria de información catastral heredada. Mientras el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla Don Bosco consolida su estructura técnica y administrativa propia, se adoptan de manera transitoria los estudios, planos, tablas de valores, factores de ajuste y metodologías de valoración catastral utilizados por el GAD Municipal del cantón Morona, en lo que resulte compatible con la normativa nacional vigente.

SEGUNDA. – Carácter obligatorio. Las disposiciones contenidas en esta Ordenanza son de cumplimiento obligatorio para todas las personas naturales o jurídicas, públicas o privadas, que sean propietarias, poseedoras o usufructuarias de predios urbanos y rurales ubicados dentro del territorio del cantón.

TERCERA. – Autoridad competente. La administración, aplicación, control y ejecución de la presente Ordenanza estarán a cargo del Gobierno Autónomo





Descentralizado Municipal del cantón Sevilla Don Bosco, a través de las áreas competentes de Avalúos y Catastros, Dirección Financiera, Rentas y Tesorería, sin perjuicio de las atribuciones conferidas a otras dependencias municipales.

CUARTA. – Actualización de información. Los propietarios, poseedores o usufructuarios de predios rurales están obligados a proporcionar información veraz y actualizada sobre sus bienes inmuebles y a comunicar oportunamente cualquier modificación física, jurídica o económica que incida en la determinación del avalúo o del impuesto predial.

QUINTA. - Las exoneraciones para las personas adultas mayores y/o personas con discapacidad serán efectivas al año inmediato posterior a la presentación del requerimiento

SEXTA. - Cuando la persona adulta mayor sea copropietaria, podrá solicitar la individualización de su tributo ante la Dirección Financiera, para lo cual la base imponible se calculará de forma proporcional, de acuerdo con su porcentaje de participación en la propiedad.

SEPTIMA. - La exoneración del impuesto predial para las personas adultas mayores se aplicará de manera automática, mediante la actualización permanente de la base de datos de contribuyentes. En caso de fallecimiento del contribuyente, dicha exoneración no será aplicable mientras el predio continúe registrado a su nombre.

DISPOCISIONES TRANSITORIAS

PRIMERA. – Metodología de valoración adoptada temporalmente. Hasta que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Sevilla Don Bosco ejecute el proceso de actualización catastral integral y defina su propia metodología de valoración predial, se adopta de manera temporal la metodología técnica de valoración rural utilizada por el GAD del cantón Morona, tanto para el área rural como para el área urbana conforme a lo establecido en la presente Ordenanza.

SEGUNDA. – Valores catastrales vigentes. Los predios urbanos y rurales que se encuentren previamente catastrados mantendrán los valores establecidos por el GAD de Morona como valores rústicos conservando la banda impositiva del 1,9x1000, mientras que los nuevos predios que se incorporen al Catastro Municipal serán valorados conforme a la metodología vigente adoptada temporalmente, hasta la actualización catastral.

TERCERA. – Claves catastrales y planificación territorial. La codificación cantonal de las claves catastrales de los predios del cantón Sevilla Don Bosco se adecuará al código cantonal “13”, correspondiente a este cantón, conservándose el resto de la estructura de la clave catastral vigente hasta la ejecución de la actualización catastral integral.





Los nuevos predios que se incorporen durante este período utilizarán el código cantonal de Sevilla Don Bosco, y su codificación completa será ajustada y homologada una vez que se encuentren vigentes los instrumentos de planificación territorial y se realice la actualización catastral correspondiente.

En caso de que se actualice o apruebe el Plan de Uso y Gestión del Suelo, la presente ordenanza deberá ajustarse y armonizarse con dicho instrumento de planificación.

CUARTA. - Para el ejercicio fiscal 2026 el cobro del impuesto predial correspondiente al primer ejercicio fiscal de aplicación de la presente ordenanza se realizará a partir del dos (2) de febrero, en razón de que el sistema informático catastral y tributario se encuentra en proceso de implementación y organización; sin perjuicio de la aplicación de las rebajas y recargos establecidos en el COOTAD, conforme a las fechas efectivas de pago.

QUINTA. – Una vez concluido, validado y aprobado el proceso de consultoría de actualización catastral y valoración del suelo, la base imponible correspondiente al ejercicio fiscal 2027 será actualizada, en razón de la modificación del avalúo del suelo urbano, conforme a los resultados técnicos del análisis efectuado por la consultoría, los cuales reflejarán la condición urbana de los predios. En consecuencia, el impuesto predial urbano del año 2027 se determinará de acuerdo a la nueva valoración del suelo y de la edificación y se cobrará sobre la base imponible actualizada, de conformidad con la normativa municipal vigente.

SEXTA. - Los predios actualmente clasificados como urbanos en el cantón Sevilla Don Bosco mantendrán los mismos valores y la banda impositiva rural que se venían aplicando cuando el territorio formaba parte de la jurisdicción parroquial rural del cantón Morona,

SEPTIMA. - Recursos para la futura institución de bomberos. Los recursos recaudados por concepto de la contribución adicional prevista para el servicio de prevención y combate de incendios serán reservados y destinados a la creación, equipamiento inicial y planificación de la infraestructura de la futura institución del Cuerpo de Bomberos del cantón Sevilla Don Bosco, cuya conformación se realizará una vez que se cumplan los requisitos legales y administrativos correspondientes, en atención a su condición de cantón de reciente creación.

OCTAVA. – Los resultados técnicos derivados de la consultoría de actualización catastral y valoración del suelo serán incorporados formalmente a la presente ordenanza y aplicados a partir del ejercicio fiscal 2027, conforme a la metodología de valoración establecida en este cuerpo normativo.

NOVENA. - En la aplicación de la presente ordenanza, las exoneraciones, rebajas y recargos que correspondan a los predios urbanos y rurales se efectuarán de conformidad con lo establecido en los artículos pertinentes del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).





DECIMA. - Hasta que se realice la actualización catastral y se implementen los instrumentos correspondientes, los predios ubicados en suelo urbano mantendrán el avalúo como rústicos. Una vez efectuada dicha actualización, el avalúo de los predios urbanos se determinará conforme a su condición urbana, y el reajuste correspondiente se cobrará a partir del ejercicio fiscal 2027.

DISPOSICIÓN FINAL

ÚNICA. - La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación por el ejecutivo del GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO, sin perjuicio de su publicación en la página web de la institución y en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Municipal del Sevilla Don Bosco, a los 13 días del mes de enero del 2026.

Mgs. Carlos Fabricio Narváez
ALCALDE DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO

Abg. Yanua Solania Tsamaraint
SECRETARIA DE CONCEJO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO.- REMISIÓN: En concordancia al art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, remito la ORDENANZA QUE ESTABLECE LAS NORMAS PARA VALORAR LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES DEL CANTON SEVILLA DON BOSCO Y LA DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL PARA LOS AÑOS 2026-2027, que en sesiones ordinarias del Concejo Municipal del Cantón Sevilla Don Bosco de fechas 08 de enero de 2026 y 13 de enero de 2026, fue conocida, discutida y aprobada en primer y segundo debate respectivamente. **CERTIFICO. -.**

Ab. Yanua Solania Tsamaraint
SECRETARIA DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO. - SANCIÓN Y PROMULGACIÓN: Sevilla Don Bosco, 13 de enero de 2026,





GAD MUNICIPAL DE
SEVILLA DON BOSCO

Vive. Crece. Prospera.

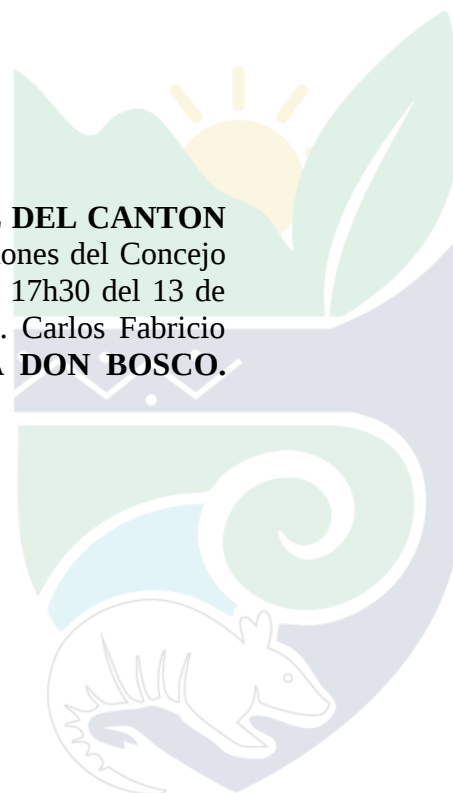


a las 10h50.- En uso de las facultades que me confiere los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, sanciono la presente reforma a la ordenanza y autorizo su promulgación y publicación.

Mgs. Carlos Fabricio Narváez Gavilanes
ALCALDE DE SEVILLA DON BOSCO

SECRETARÍA DEL CONCEJO DEL GOBIERNO MUNICIPAL DEL CANTON SEVILLA DON BOSCO. - CERTIFICACIÓN: En la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Sevilla Don Bosco, ciudad de Sevilla Don Bosco a las 17h30 del 13 de enero de 2026.- Proveyó y firmó la ordenanza que antecede el Ing. Carlos Fabricio Narváez Gavilanes, Mgs., **ALCALDE DEL CANTÓN SEVILLA DON BOSCO. CERTIFICO. -.**

Ab. Yanua Solania Tsamaraint
SECRETARIA DEL CONCEJO





ANEXO 1

TABLA DE MATERIALES PREDOMINANTES DE LA ESTRUCTURA, PARED Y CUBIERTA

ESTRUCTURA	PAREDES	CUBIERTA	COSTO M2
Caña	Caña/Madera	Bijao/Cadi	40
Caña	Caña/Madera	Zinc	50
Madera	Caña/Madera	Bijao/Cadi - Polietileno	60
Madera	Caña/Madera	Zinc	65
Madera	Caña/Madera	Asbesto/Duratecho/Tejas	85
Madera	Ladrillo/Bloque	Zinc	100
Madera	Ladrillo/Bloque	Asbesto/Duratecho/Tejas	120
Ladrillo/Bloque	Caña/Madera	Bijao/Cadi - Polietileno	120
Ladrillo/Bloque	Caña/Madera	Zinc	120
Ladrillo/Bloque	Caña/Madera	Asbesto/Duratecho/Tejas	140
Ladrillo/Bloque	Ladrillo/Bloque	Bijao/Cadi	150
Ladrillo/Bloque	Ladrillo/Bloque	Zinc	160
Ladrillo/Bloque	Ladrillo/Bloque	Asbesto/Duratecho/Tejas	170
Ladrillo/Bloque	Ladrillo/Bloque	Loza-HA	170
Hierro	Ladrillo/Bloque	Bijao/Cadi - Polietileno	160
Hierro	Ladrillo/Bloque	Zinc	165
Hierro	Ladrillo/Bloque	Asbesto/Duratecho/Tejas	180
Hierro	Ladrillo/Bloque	Loza-HA	180
Hormigón armado	Caña/Madera	Zinc	100
Hormigón armado	Caña/Madera	Loza-HA	120
Hormigón armado	Ladrillo/Bloque	Bijao/Cadi - Polietileno	180
Hormigón armado	Ladrillo/Bloque	Zinc	200
Hormigón armado	Ladrillo/Bloque	Asbesto/Duratecho/Tejas	220
Hormigón armado	Ladrillo/Bloque	Loza-HA	230





COEFICIENTES POR ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN

IDEN	ESTADO	FACTOR
0	MALO	0,30
1	REGULAR	0,70
2	BUENO	0,85
3	MUY BUENO	1,00

FACTOR DE DEPRECIACIÓN POR EDAD DE LA CONSTRUCCIÓN VIDA ÚTIL PARA ESTRUCTURA (DE)

MATERIAL	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CAÑA	15
HIERRO	35
HORMIGÓN ARMADO	60
MADERA	30
LADRILLO/BLOQUE	40
NO TIENE	0

VIDA ÚTIL PARA PAREDES (DP)

MATERIAL	VIDA ÚTIL (AÑOS)
CAÑA	20
LADRILLO/BLOQUE	40
MADERA	25
NO TIENE	0

VIDA ÚTIL PARA CUBIERTAS (DC)

MATERIAL	VIDA ÚTIL (AÑOS)
BIJAO / CADI	10
ZINC	15
FIBROCEMENTO / ASBESTO	25



MATERIAL	VIDA ÚTIL (AÑOS)
GALVALUME / ACERO / DURATECHO	30
TEJA	45
HORMIGÓN ARMADO	60
NO TIENE / POLIETILENO	0

