

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LIMÓN INDANZA

Considerando:

Que, el Art. 84 de la Constitución de la República del Ecuador dispone que todas las autoridades con potestad normativa deberán adecuar formal y materialmente las normas jurídicas a los derechos constitucionales y a los instrumentos internacionales aplicables;

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

Que, el Art. 321 de la Constitución reconoce y garantiza el derecho a la propiedad, el cual debe cumplir su función social y ambiental, siendo el catastro un instrumento fundamental para su ejercicio y regulación;

Que, el Art. 55, literal i), del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece como competencia exclusiva de los gobiernos municipales la elaboración y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 57 del COOTAD otorga al Concejo Municipal la facultad normativa para expedir ordenanzas cantonales, así como para regular la aplicación de los tributos municipales previstos en la ley;

Que, el Art. 139 del COOTAD dispone que los gobiernos municipales deberán actualizar sus catastros inmobiliarios urbanos y rurales cada dos años, siguiendo los lineamientos técnicos y metodológicos establecidos por la normativa vigente;

Que, los Arts. 494, 495 y 496 del COOTAD regulan la formación del catastro, la valoración del suelo y las edificaciones, y la obligación de actualizar los valores catastrales de manera periódica, determinando que el avalúo estará constituido por el valor del suelo y de las construcciones existentes sobre el mismo;

Que, el Art. 5 del Código Tributario establece los principios de legalidad, generalidad, progresividad, eficiencia y simplicidad administrativa que rigen la aplicación de los tributos a cargo de los gobiernos municipales;

Que, los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario facultan a los gobiernos municipales para ejercer la determinación de la obligación tributaria y adoptar los sistemas de determinación que correspondan para su correcta administración;

Que, el Art. 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, dispone que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y que los gobiernos municipales deben generar información técnica que sirva de base para la planificación, el ordenamiento territorial y la valoración catastral;

Que, la actualización de los valores del suelo urbano y rural, el valor de las edificaciones y los criterios de ajuste constituye un requisito indispensable para la correcta determinación del avalúo catastral, mediante el cual se establece la base imponible para los impuestos prediales urbano y rural;

Que, la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza ha elaborado el estudio técnico correspondiente para la actualización de los valores unitarios de suelo urbano y rural, valor de edificaciones, criterios de ajuste y tarifas aplicables para el bienio 2026–2027, conforme a la normativa vigente;

En ejercicio de las atribuciones que le confieren los Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58 y 60 del COOTAD, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario,

EXPIDE LA SIGUIENTE:

ORDENANZA DE APROBACIÓN DEL VALOR DE LA TIERRA URBANA Y RURAL Y DE LAS EDIFICACIONES, CRITERIOS DE AJUSTE Y LAS TARIFAS QUE REGIRÁN PARA EL AVALÚO CATASTRAL URBANO Y RURAL DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA DURANTE EL BIENIO 2026-2027.

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- Objeto.

El objeto de la presente Ordenanza es establecer los valores de la tierra urbana y rural, el valor de las edificaciones, los criterios técnicos de ajuste y las tarifas que regirán para el avalúo catastral urbano y rural del cantón Limón Indanza durante el bienio 2026–2027, constituyendo dichos valores la base para la determinación de los tributos municipales pertinentes.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación.

Las disposiciones de esta Ordenanza se aplicarán a todos los predios urbanos y rurales ubicados dentro de la jurisdicción del cantón Limón Indanza, incluidas sus cabeceras parroquiales, áreas consolidadas, áreas de expansión urbana y zonas rurales debidamente delimitadas conforme los instrumentos de ordenamiento territorial y la legislación vigente.

Art. 3.- Definiciones.

Para efectos de la presente Ordenanza se entenderá por:

a) Avalúo Catastral: Valor fiscal del inmueble determinado por la Municipalidad.

b) Valor del Suelo: Valor unitario del terreno urbano o rural según los planos y tablas aprobadas.

c) Valor de las Edificaciones: Valor de reposición de las construcciones con la deducción de depreciaciones.

d) Factores de Ajuste: Variables que modifican los valores del suelo o edificaciones (topografía, servicios, ubicación, estado constructivo, entre otros).

CAPÍTULO II

DEL VALOR DE LA PROPIEDAD

Art. 4.- Valor de la Propiedad

El valor de la propiedad inmueble estará constituido por:

a) El valor del suelo, urbano o rural, determinado mediante el valor unitario por metro cuadrado establecido en los planos y tablas aprobadas por el Concejo Municipal,

multiplicado por la superficie del terreno e incorporando los factores de ajuste previstos en esta Ordenanza.

b) El valor de las edificaciones, obtenido mediante el método de reposición, considerando el tipo de construcción, sus características técnicas, el estado de conservación y la depreciación correspondiente.

CAPITULO III DEL VALOR DEL SUELO URBANO Y RURAL

Art. 5.- Determinación del valor del suelo.

El valor del suelo urbano y rural será establecido mediante los valores unitarios por metro cuadrado, determinados en las tablas y planos oficiales aprobados por el Concejo Municipal para el bienio 2026–2027.

El valor del suelo se calculará como el producto del valor unitario del metro cuadrado de terreno y la superficie del predio, aplicando los factores de corrección y localización definidos en la presente Ordenanza.

$$\text{Valor del Suelo} = \text{Valor Unitario} \times \text{Área} \times \text{Factores}$$

SECCIÓN I – DEL VALOR DEL SUELO URBANO

Art. 6.- Plano del Valor del Suelo Urbano.

En cumplimiento de lo establecido en los Art. 494, 495 y 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, se establecen los Planos del Valor del Suelo para las propiedades que están dentro de los límites de las zonas Urbanas del Cantón Limón Indanza, en función de sus características, localización y del valor de mercado y otros criterios técnicos previamente definidos, que contienen el valor básico del suelo por metro cuadrado de superficie para cada uno de dichas áreas conforme a la tabla que consta en la presente Ordenanza.

Cabe señalar que los valores que están en la tabla de Valor del Suelo Urbano, constituyen precios referenciales límites de cada una de las manzanas y zonas en las que se incluyen los valores máximos y mínimos y, por tanto, en la aplicación práctica a cada uno de los predios, se les asignará valores de acuerdo a la posición de los mismos con respecto a los ejes de valor establecidos que deberán estar comprendidos entre el rango establecido (máximo-mínimo), a sus características intrínsecas y localización de los mismos, los cuales servirán para establecer el avalúo y la emisión de impuestos.

Art. 7.- Criterios de corrección del valor unitario base de los lotes de área urbana.

Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas urbanas del Cantón, se partirá del Valor Unitario Base asignado a cada manzana o sector donde se ubica cada lote, al cual se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajustes, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

Para el avalúo general masivo de las propiedades urbanas del cantón Limón Indanza, al valor base del terreno se aplicarán los factores de ajuste determinados en las tablas de coeficientes de corrección que forman parte de la presente Ordenanza, de acuerdo con la información disponible en la base de datos catastral.

TABLA U-1. Coeficientes de corrección por tipo de suelo (Segundo Orden)

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Seco	1.20
2	Cenagoso	0.985
3	Inundable	0.85
4	Inestable	0.60
5	Suelos No Urbanizables	0.50

TABLA U-2. Coeficientes de corrección relieves del lote

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin información	1.00
2	Plano	1.00
3	Ondulado	0.80
4	Accidentado	0.60
5	Quebrado	0.40
6	Inclinado más del 50%	0.20
7	Inclinado más del 70%	0.10

TABLA U-3. Coeficientes de corrección por uso de suelo

USO	NOMBRE	FACTOR
1.1	Sin Edificaciones/Vacante	0.80
1.2	Edificación No Habitada	1.05
1.3	Edificación en Construcción	0.95
1.4	Botadero de Basura de Uso Público	1.25
2.0	Usos no Urbanos. (agríc, minas, etc.)	1.50
3.0	Industria. Manufactura. Artesanía	1.05
4.0	Inst. De Infraestructura. (agua y electr.)	1.05
5.0	Vivienda	1.20
6.0	Comercio	1.10
7.0	Comunicaciones (telf. correo. aerop)	1.05
8.0	Establecimientos Financieros	1.15
9.1	Administración Pública y Defensa	1.00
9.3	Servicios Sociales y Comunales	0.90
9.4	Diversión y Esparcimiento (cine. piscina. etc.)	1.10
9.5	Servicios Personales (zapat. mecan, etc.)	1.15
9.7	Equipamiento Comunal (parque, mercado, etc.)	0.95
10	Otros	1.00

TABLA U-4. Coeficientes de corrección por uso específico de suelo

USO	DETALLE USO	NOMBRE	FACTOR
1	01	Sin edificación	0.80
	02	Lote baldío	0.80
	03	Lotes vacantes	1.15
2	01	Abandonada	0.90
	02	Desalojada	0.90
	03	No habitada	0.90
3	01	En construcción	0.94
4	01	Botadero de basura	0.96

USO	DETALLE USO	NOMBRE	FACTOR
	02	Botadero de desechos sólidos	0.96
5	01	Uso Agrícola	1.10
	02	Mina	2.80
	03	Cultivos	1.10
	04	Bosques	1.00
	05	Criaderos	1.10
	06	Ganadero	1.30
	07	Avícola	1.30
	08	Piscícola y florícola	1.30
6	01	Industria	1.90
	02	Manufacturas	1.12
	03	Artesanías	0.90
	04	Ropa textiles y cueros	1.15
	05	Insumos de construcción	1.30
7	01	Tanques	1.00
	02	Otros	1.10
	03	Plantas eléctricas	0.90
	04	Plantas de agua	0.90
8	01	Vivienda	1.00
	02	Multifamiliar	1.10
	03	Arriendo	1.20
	04	Sedes sindicatos organizaciones privados	1.00
	05	Albergue	1.10
	06	Finca Vacacional	1.25
9	01	Comercio	1.30
	02	Hoteles y hosterías	1.30
	03	Pensiones y residenciales	1.25
	04	Moteles	1.25
	05	Gasolineras	1.80
	06	Distribución de gas	1.30
	07	Materiales	1.15
	08	Ferreterías	1.30
	09	Abonos, balanceados, semillas	1.15
	10	Alimentos y conservas	1.10
	11	Ensamblajes accesorios	1.10
	12	Restaurante	1.30
	13	Agencias de turismo	1.30
	14	Abarrotes - tiendas	1.30
	15	Venta de muebles y accesorios	1.30
	16	Electrodomésticos ventas	1.30
	17	Vehículos y accesorios	1.40
	18	Papelerías y bazares	1.20
10	01	Teléfonos	1.00
	02	Correo	1.00
	03	Central telefónica	1.00

USO	DETALLE USO	NOMBRE	FACTOR
	04	Bancos	1.00
	05	Cooperativa	1.00
	06	Administración publica	1.00
	07	Servicios sociales y comunales	0.90
	08	Diversión y esparcimiento (cine, piscina, etc.)	1.10
	09	Servicios personales (zapatería, peluquería, etc.)	1.15
	10	Equipamiento comunal	0.95
	11	Clínicas	1.00

TABLA U-5. Coeficientes de corrección tipo de calzada (acceso al lote)

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No Tiene	0.80
3	Tierra	0.928
4	Lastre	0.938
5	Adoquín /Adocreto	1
6	Asfalto	0.953
7	Hormigón Hidráulico	1.15
8	Otro	1

TABLA U-6. Coeficientes de corrección por forma del lote
Factor Dinámico que se genera el momento del cálculo de avalúo, y que se resumen en el factor Frente-Fondo (Relación de Frente vs el fondo del lote).

Relación Frente/Fondo	Númerica	FACTOR
1:1 - 1:3	1 a 0.333	1.0
1:4	0.250	0.9925
1:5	0.20	0.9850
1:6	0.1667	0.9775
1:7	0.1429	0.9700
1:8	0.1250	0.9625
1:9	0.1111	0.9550
1:10	0.1000	0.9475
1:11	0.0909	0.9400

TABLA U-7. Coeficientes de corrección por aceras del lote

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No Tiene Aceras	0.972
3	Cemento	1
4	Adocreto	1
5	Cerámica	1.02
6	Piedra	1.02
7	Otro Material	1
8	Tiene cemento - Propias	1
9	Tiene cemento - Municipio	1

TABLA U-8. Coeficientes de corrección por servicio de agua

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No Tiene	0.89
3	Llave Pública	1
4	Carro Cisterna	0.95
5	Pozo Vertiente	0.93
6	Río Canal	0.93
7	Red Pública Tratada	1
8	Red Pública Entubada	1

TABLA U-9. Coeficientes de corrección por servicio de alcantarillado

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin información	1
2	No Tiene	0.915
3	A Cielo Abierto	0.96
4	Río o Quebrada	0.96
5	Red Pública	1
6	Pozo Séptico	0.95
7	Otro	1

TABLA U-10. Coeficientes de corrección por servicio de energía eléctrica

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No Tiene	0.971
3	Planta Propia	1.008
4	Red Pública	1

TABLA U-11. Coeficientes de corrección por Alumbrado Publico

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No Tiene	0.99
3	Tiene	1.008

TABLA U-12. Coeficientes de corrección por servicio de recolección de basura

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No Tiene	1
3	Tiene permanente	1
4	Tiene Ocasional	1

TABLA U-13. Coeficientes de corrección por implantacion

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	Continua Sin Retiro	1.002
3	Continua Con Retiro	1
4	Continua Con portal	1
5	AI SLADA SIN RETIRO	1
6	AI SLADA CON RETIRO	0.985
7	Otro	1

TABLA U-14. Coeficientes de corrección por localización en la manzana

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	ESQUINERO	1.016
3	INTERMEDIO	1.011
4	Interior	0.985
5	En Callejón	1
6	En Cabecera	1
7	BI FRONTAL	1
8	MANZANERO	1

TABLA U-15. Coeficientes de corrección por topografía

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	A Nivel	1
3	Sobre Nivel	0.989
4	Bajo Nivel	0.989
5	Escarpado hacia Arriba	1
6	Escarpado hacia abajo	1

TABLA U-16. Coeficientes de corrección por servicio de transporte

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Sin Información	1
2	No tiene transporte Público	0.93
3	Tiene transporte Público Ocasional	0.98
4	Tiene Permanente	1

TABLA U-17. Coeficientes de corrección por servicio de internet

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No tiene Internet	1
2	Tiene Internet Público	1
3	Tiene Internet Propio	1

TABLA U-18. Coeficientes de corrección por servicio telefónico

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene Red Telefónica	0.985
2	Tiene Red Telefónica	1.013
3	Sin Información	1

TABLA U-19. Coeficientes de corrección por servicio de instalación domiciliaria de agua

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.985
2	Sin Información	1
3	Si tiene	1.013

TABLA U-20. Coeficientes de corrección por riesgos

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Ninguno	1.00
2	Peñas	0.30
3	Zona inundable	0.80
4	Zona Deslizamiento	0.70

Art. 8.- Cálculo del Avalúo Final del Terreno (Urbano).

Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente formula:

$$\text{Valor} - M2 = v\text{-Máximo} \times (((v\text{-Máximo}-v\text{-Mínimo}) / \text{distancia total}) \times D\text{- Máxima})$$

Dónde:

v_ Máximo = valor máximo de la manzana

v_ mínimo = valor mínimo de la manzana

D max = distancia al eje de valor mayor (Valor Máximo)

D min = distancia al eje de valor menor (Valor Mínimo)

Distancia total= D max + D min

Valor Base = Valor_M2 *Área Total Predio

Factor Uso = (Sumatorio ((Factor Uso) * porcentaje Área)) + (sumatorio ((Factor Uso Especifico) * porcentaje Área)) /2

Factor Servicios = (Factor Vías + Factor Aceras + Factor Energía + Factor Alumbrado + Factor Agua + Factor Alcantarillado + Factor Teléfono + Factor Basura) /8

Factor Lote Físico= (factor Relieve + Factor Topografía + Factor Implantación + Factor Tipo Suelo + Factor Localización) /5

Factor Relaciones = Factor Frente Fondo * Factor Área (Condiciones dadas al momento del avalúo).

Avalúo Total Terreno = (Valor Base * (((Factor Uso+ Factor Relaciones) / 2) * Factor Servicios * Factor Lote Físico) * Factor Riesgos.

(Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula).

SECCIÓN II – DEL VALOR DEL SUELO RURAL

Art. 9.- Criterios de corrección del valor unitario base de los predios del área rustica.

Para la valoración individual de los predios ubicados en las zonas rurales del Cantón, se partirá del Valor Unitario Base asignado a cada predio de acuerdo a su área, al cual se aplicarán los siguientes coeficientes de corrección en forma de factores de ajustes, en función de las características específicas e intrínsecas propias del predio.

Para el avalúo general masivo de las propiedades rústicas del Cantón Limón Indanza, que regirá para el bienio 2024–2025, al valor unitario base del terreno se aplicarán los siguientes factores de ajuste, de acuerdo con los datos disponibles en la base de datos catastral:

TABLA R-1. Coeficientes de corrección por relieve del lote (Topográfico)

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Plano	1
2	Ondulado	0.8
3	Accidentado	0.5
4	Inclinado más 50%	0.2
5	Inclinado más 70%	0.1
6	Quebrado	0.3
7	Sin información	1

TABLA R-2. Coeficientes de corrección por uso del suelo

USO	NOMBRE	FACTOR
01	Sin Cultivos	0.8
02	Cultivos Ciclo Corto - Barbecho	1.05
03	Cultivos Permanentes	0.95
04	Pastos Artificiales	1
05	Pastos Naturales	0.03
06	Bosque Natural	0.6
07	Plantación Forestal	1.05
08	Chaparro y Otros	0.75
09	Páramo, Pajonal	0.7
10	Invernaderos (Cultivos)	1.1
11	Lagunas, Represas y Riego	1
12	Construcción e Instalación	1.2
13	Minería	2
14	Otros (Especifique)	1

TABLA R-3. Coeficientes de corrección por tipo de acceso al lote- vías

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0. 8
2	Camino Peatonal/Herradura	0.85
3	Carrozable	1.05
4	Carrozable con Peaje	1.1

TABLA R-3.1. Jerarquía de las Vías

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Primer Orden	1
2	Segundo Orden	0.96
3	Tercer Orden	0. 93

TABLA R-3.2 Capa de rodadura de la Vías

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	Tierra	0.9
2	Lastre	0. 96
3	Piedra	0.98
4	Asfalta	1
5	Adocreto/ H. Armado	1.05

TABLA R-4 Valor base del suelo por tamaño del lote en metros cuadrados

No.	DESDE M2.	HASTAM2.	VALOR C/M2.
1	1	200	11
2	201	500	9
3	501	1.000	7
4	1. 001	2.000	4
5	2. 001	3.000	3
6	3,001	5.000	1.75
7	5,001	7.000	1.25
8	7.001	10.000	0.90
9	10. 001	30.000	0.50
10	30.001	100.000	0.34

11	100.001	300.000	0.33
12	300.001	500.000	0.32
13	500.001	700.000	0.31
14	700.001	1 '000.000	0.30
15	1 '000.001	EN ADELANTE	0.25

TABLA R-5 Coeficientes de corrección por erosión del lote

CÓDIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene /Sin información	1
2	Baja	0.92
3	Moderada	0.75
4	Alta	0.60

TABLA R-6 Coeficientes de corrección por servicio de agua

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.89
2	Pozo Vertiente	0.93
3	Río Canal	0.93
4	Red Pública Entubada	1
5	Red Pública Tratada	1
6	Llave pública	1
7	Sin información	1

TABLA R-7 Coeficientes de corrección por servicio de alcantarillado

CODIGO	NÚMERO	FACTOR
1	No Tiene	0.915
2	A cielo Abierto	0.96
3	Río o Quebrada	0.96
4	Red Pública	1
5	Pozo Séptico	0.95
6	Sin información	1
7	Otro	1

TABLA R-8 Coeficientes de corrección por servicio de energía eléctrica

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
1	No Tiene	0.95
2	Planta Propia	1
3	Red Publica	1.05

TABLA R-9 Coeficientes de corrección por servicio de recolección de basura

CODIGO	NOMBRE	VALOR
1	No Tiene Recolección	0.98

	Basura	
2	Tiene Recolección Permanente	1
3	Tiene Recolección Ocasional	1

TABLA R-10 Coeficientes de corrección por servicio telefónico

CODIGO	NOMBRE	VALOR
1	No Tiene Red Telefónica	0.95
2	Tiene Red Telefónica	1.01
3	Sin información	1

TABLA R-11 Coeficientes de corrección por servicio de agua instalación domiciliaria

CODIGO	NOMBRE	VALOR
1	No Tiene	0.95
2	Si Tiene	1.013
3	Sin información	1

Art. 10.- Cálculo del avalúo Final del Terreno (Rural).

Para el cálculo del valor del terreno se aplica la siguiente formula:

Valor de Terreno= ((Valor Base x Superficie) x Factores de Afectación) x Factor Riesgo VT
= S x Vb x Fa x R

Dónde:

VT= Valor del Terreno

S= Superficie en Metros cuadrados.

Vb = Valor Base del Predio (Según clasificación de área del predio).

Fa = Promedio de Factores de Afectación (sin considerar el factor Riesgos)

R = Factor Riesgos

Factores de Afección = Fa. Topográfico x Fa. Localización x Fa. Uso x Fa. Ocupación x Fa. Servicios x Fa. Tipo acceso al lote x Fa. Capa de rodadura x Fa. Erosión x Fa. Serv. De agua x Fa. Serv. De alcantarillado x Serv De agua x Fa. Serv. Recolec. Basura x Fa. Serv. Telefónico x Fa. Inst. domiciliaria de agua/14.

(Nota: En el caso de factores por servicios y por características del lote, si un dato que interviene en el cálculo no existe o no está especificado no se considera para el cálculo de la fórmula).

CAPITULO IV

VALOR DE EDIFICACIONES URBANO Y RURAL

Art. 11.- Avalúo de las edificaciones del área urbana y rural.

La valoración de las edificaciones con carácter permanente, tanto en los predios urbanos como rurales del Cantón, se realizará a partir de las características constructivas de cada piso que conforma la edificación; esto es, considerando los materiales

utilizados en su estructura, sus acabados, terminados e instalaciones especiales, y calculada bajo el método de reposición.

Estos Valores Unitarios Base no incluyen los montos correspondientes a los acabados e instalaciones que cada edificación posee de acuerdo a su calidad y valor.

TABLA UR-1 Catálogo de valores de materiales constructivos de las edificaciones con sus factores de ajuste según su uso

Descripción	Valor	Vigas	Columnas	Paredes	Entrepiso	Cubierta	Acabados
SIN INFORMACION	5	1	1	1	1	1	1
NO TIENE	1	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
ESTUCO	5	1	1	1	1	1	1
ADOBE	14	0.96	1.008	1.26	1.44	1	1.08
ALUMINIO	44	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.6	1.44
ASBESTO-FIBRO	27	0.9504	0.99792	1.4	1.2	1	1.5
BAHAREQUE	22	1.06	1.11	1.4	1.32	1	1.08
BALDOSA	25	1.152	1.2096	1.82	1.56	1.4	1.44
TIERRA	10	0.96	1.008	1.26	1.2	1	1.08
BLOQUE	32	1.056	1.1088	1.5	1.464	1	1.2
CEMENTO	27	1.056	1.1088	1.38	1.5	1.25	1.32
CAÑA	7	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.26
CERAMICA	30	1.248	1.3104	1.96	1.68	1.5	1.56
FIBRA	85	1.92	2.016	2.8	2.4	2	1.848
HIERRO	36	1.152	1.2096	1.34	1.32	1.4	1.44
HORMIGON ARMADO	59	1.152	1.15	1.6	1.5	1.45	1.44
HORMIGON SIMPLE	54	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.2	1.2
LADRILLO	36	1.152	1.2096	1.5	1.5	1.25	1.32
MADERA	21	1.056	1.008	1.37	1.2	1	1.2
PAJA/PALMA	5	0.96	1.008	1.4	1.2	1	0.96
PARQUET	16.7	1.248	1.3104	1.82	1.5	1	1.32
PIEDRA	25	1.152	1.2096	1.75	1.5	1.3	1.32
TAPIAL	18	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.32
TEJA COMUN	16	0.96	1.008	1.4	1.2	1.15	1.2
TEJA	20	0.96	1.008	1.54	1.2	1.15	1.32
TEJA VIDRIADA	24	0.96	1.008	1.4	1.2	1.2	1.56
VINIL	37	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.476
YESO	10.72	0.96	1.008	1.4	1.32	1	1.344
ZINC	12	0.96	1.008	1.4	1.14	1.1	1.2
OTRO	15	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
Plycent	15.35	0.96	1.008	1.4	1.44	1.3	1.56
MADERA FINA	31	1.248	1.3104	1.89	1.62	1.4	1.62
MARMOL	55	1.44	1.512	2.24	1.92	1.6	1.716
DUELA	15	1.056	1.1088	1.75	1.5	1.2	1.5
TABLA	9	1.056	1.008	1.4	1.2	1	1.2
HIERRO-MADERA	25	1.248	1.26	1.68	1.44	1.2	1.5
ENROLLABLE	31	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.38
MADERA MALLA	24	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.26

Descripción	Valor	Vigas	Columnas	Paredes	Entrepiso	Cubierta	Acabados
ARENA-CEMENTO	18	1.056	1.1088	1.54	1.32	1.1	1.32
AZULEJO	30	0.96	1.008	1.75	1.5	1.3	1.464
CHAMPEADO	17	0.96	1.008	1.4	1.2	1	1.2
TEJUELO	19	1.056	1.008	1.68	1.32	1.1	1.44
ETERNIT	13	0.96	1.008	1.4	1.2	1.1	1.32
PLASTICO INVERNADERO	3	0.5	0.98	0.98	0.98	1	1
MADERA INVERNADERO	2	1	1	1	1	1	1
PORCELANATO	16	1	1	1	1	1	1
PRE-FABRICADOS	20	1	1	1	1	1	1
MELAMINE	15	1	1	1	1	1	1

Estos Valores Unitarios Base no incluyen los montos correspondientes a los acabados e instalaciones que cada edificación posee de acuerdo a su calidad y valor.

Art. 12.- Coeficientes de corrección del avalúo de las edificaciones en el área urbana y rústica.

Los coeficientes de corrección aplicables para el avalúo de las edificaciones en el Cantón Limón Indanza, tanto en el área urbana como en el área rural, son los que constan en las tablas que se detallan a continuación, los mismos que se aplicarán según las características específicas de cada edificación.

Criterios de corrección de las edificaciones.

TABLA UR-2 Instalaciones Sanitarias

CODIGO	NOMBRE	VALOR
01	No tiene	0.7
02	Pozo ciego	0. 8
03	Aguas servidas	0. 85
04	Aguas lluvias	0. 9
05	Red combinada	1

TABLA UR-3 Número de Baños.

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene Baños	0.7
02	Tiene 1 Baños	1
03	Tiene 2 Baños	2
04	Tiene 3 Baños	2
05	Tiene 4	2
06	MAS DE 4	2
07	MEDIO BAÑO	0.9
08	LETRINA	0.8
09	COMÚN	0.8

TABLA UR-4 Instalaciones Especiales.

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	1
02	Ascensor	3
03	Piscina	2.5
04	Sauna-turco	1.4
05	Otro	1
06	Barbacoa	1.2

07	Cancha de futbol peq. (césped)	3.2
08	Cancha de tenis	2.4
09	Cancha de voleibol	2
10	Sin información	1

TABLA UR-5 Instalaciones Eléctricas.

CODIGO	NOMBRE	FACTOR
01	No tiene	0.985
02	Alambre exterior	1.013
03	Tubería exterior	1.013
04	Empotrados	1.013

Los coeficientes señalados serán de aplicación inmediata a cada uno de los pisos de la construcción y se considerarán como factores de segundo grado, es decir, de menor importancia que los factores de primer grado.

Factores de construcciones de primer grado.

TABLA UR-6 Factor de depreciación por antigüedad (edad de las edificaciones)

DESDE (AÑOS)	HASTA (AÑOS)	FACTOR
0	3	0.98
3	6	0.93
6	10	0.88
10	15	0.83
15	20	0.78
20	25	0.73
25	30	0.70
30	35	0.65
35	40	0.6
40	50	0.55
Más de 50		0.49

TABLA UR-7 Factor de depreciación por estado de conservación de las edificaciones

CODIGO	NOMBRE	VALOR
01	Bueno	1
02	Regular	0.75
03	Malo	0.5
04	Obsoleto	0.25
05	En construcción	1

TABLA UR-8 Factor terminados (Acabados)

CODIGO	NOMBRE	VALOR
01	Sin información	1
02	De Lujo	1.1
03	Buenos	1
04	Normal	0.9
05	Regular	0.78
06	Malos	0.65
07	No Tiene	0.5

Art. 13.- Cálculo del avalúo de la construcción.

El avalúo individual al de las edificaciones será realizado en base a la siguiente fórmula:

Valor M2. Construcción= Sumatorio de Valor de los materiales que forman la estructura

Avalúo Piso construcción = (Valor M2. Construcción* Área piso)

Avalúo Final Piso= (Avalúo Piso Construcción) * (((factor de Acabados+ factor Instalaciones) / 2)

***factor Estado) * Depreciación**

Avalúo Total Construcción= Sumatorio de Avalúos Individuales de cada Piso.

CAPITULO V DISPOCISIONES TRIBUTARIAS Y ADMINISTRATIVAS

Art. 14.- Tarifa del Impuesto Predial Urbano.

Para la liquidación del valor del impuesto predial urbano se aplicará el 0,60 x 1000 del Avalúo Catastral Municipal. El porcentaje determinado está enmarcado en el rango establecido en el Art. 504 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, que indica que se aplicará el porcentaje que oscilará entre un mínimo del cero punto veinte y cinco por mil (0,25%) y un máximo del cinco por mil (5%), mismo que será fijado por ordenanza por cada Concejo Municipal.

Art. 15.- Tarifa del Impuesto Predial Rustico.

Para la liquidación del valor del impuesto predial rústico se aplicará el 1 x 1000 del Avalúo Catastral Municipal. El porcentaje determinado está enmarcado en el rango establecido en el Art. 517 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Art. 16.- Forma y Plazo para el Pago del Impuesto.

El pago del impuesto predial, tanto urbano como rústico, se realizará conforme a las disposiciones del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). El contribuyente podrá efectuar el pago a partir del 1 de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el avalúo catastral actualizado, conforme al Art. 523 del COOTAD; en este caso, el pago se realizará con base en el avalúo del año anterior, entregándose el comprobante provisional correspondiente.

Los pagos efectuados dentro de los primeros quince (15) días de cada año tendrán derecho a las rebajas establecidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, en ejercicio de la facultad prevista en el Art. 512 del COOTAD, conforme a la siguiente escala:

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

Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	2%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

Los pagos realizados a partir del 1 de julio estarán sujetos a un recargo del diez por ciento (10%) sobre el valor del impuesto, sin perjuicio de la aplicación de los intereses por mora establecidos en el Art. 21 del Código Tributario. De persistir la falta de pago, el cobro podrá efectuarse mediante vía coactiva, de acuerdo con los Arts. 349 y 351 del COOTAD.

La notificación a los contribuyentes se realizará mediante prensa, medios telemáticos o boleta, conforme a la disponibilidad institucional de la Dirección Financiera Municipal.

Art. 17.- Deducciones y Rebajas.

Determinada la base imponible del impuesto predial, tanto urbano como rural, se considerarán las rebajas y deducciones establecidas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización y demás normas vigentes. Dichas deducciones se harán efectivas previa presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante la Dirección Financiera Municipal, de conformidad con el Art. 521 del COOTAD.

Podrán acceder a las deducciones los contribuyentes cuyos predios soporten deudas hipotecarias o prendarias contraídas para su adquisición, construcción, mejoramiento o rehabilitación. Esta deducción no podrá exceder el cincuenta por ciento (50%) del valor de la propiedad, conforme lo establece el Art. 503 del COOTAD.

Asimismo, podrán otorgarse otras deducciones temporales previa solicitud del interesado, las cuales se sujetarán a las reglas establecidas en el COOTAD y en la presente ordenanza.

Las solicitudes deberán presentarse hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y deberán estar acompañadas de los documentos justificativos que acrediten el derecho a la deducción solicitada.

Art. 18.- Liquidación Acumulada.

Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente dentro de la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible se sumarán los valores imponibles de todos los predios, incluidos los derechos y acciones que posea en condominio. Previamente se efectuará la deducción de las cargas hipotecarias o prendarias que afecten a cada predio. Esta disposición se aplicará conforme a lo establecido en el Art. 518 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 19.- Emisión de títulos de crédito.

Con base en los catastros actualizados, la Dirección Financiera Municipal —o la Oficina de Rentas, de existir— ordenará la emisión de los correspondientes títulos de crédito hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior a aquel al que corresponden. Los títulos, una vez refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente

contabilizados, serán remitidos a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de notificación individual al contribuyente.

Los títulos de crédito deberán contener los requisitos establecidos en el artículo 149 del Código Tributario.

Art. 20.- Época de pago.

El impuesto predial deberá pagarse durante el respectivo año fiscal. Los pagos se realizarán conforme al calendario de descuentos y recargos previsto en el artículo 512 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Vencido el año fiscal, el impuesto, los recargos y los intereses de mora serán exigidos por la vía coactiva.

Art. 21.- Interés de mora tributaria.

La obligación tributaria que no sea satisfecha dentro del plazo establecido por la ley generará, a favor del sujeto activo, y sin necesidad de resolución administrativa, el interés anual determinado en el artículo 21 del Código Tributario.

Art. 22.- Liquidación de los créditos.

En la liquidación de los títulos de crédito se establecerá con absoluta claridad el monto correspondiente al tributo, intereses, recargos, descuentos o cualquier otro rubro aplicable, así como el valor efectivamente recaudado. Esta información constará en el parte diario de recaudación, conforme a las normas de contabilidad gubernamental.

Art. 23.- Notificación.

La Dirección Financiera Municipal notificará mediante publicación en prensa o por boleta a los propietarios, informando sobre la realización del avalúo y la determinación del tributo.

Concluido el proceso, se notificará al contribuyente el valor del avalúo. Adicionalmente, podrá efectuarse notificación a través de los medios digitales institucionales disponibles, conforme a la normativa aplicable en materia de gobierno electrónico.

Art. 24.- Reclamos y Recursos.

Los contribuyentes o responsables podrán presentar reclamos y ejercer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 al 123 del Código Tributario y en el artículo 500 del COOTAD, ante la autoridad municipal competente en materia tributaria.

Si el contribuyente no estuviera de acuerdo con la valoración de su propiedad, podrá impugnarla dentro de los quince días posteriores a la notificación. El órgano competente deberá resolver en un plazo máximo de treinta días. La tramitación de la impugnación no requerirá el pago previo del valor impugnado.

Art. 25.- Sanciones Tributarias.

Los contribuyentes responsables del impuesto a los predios urbanos que incurrieren en infracciones, contravenciones o faltas relacionadas con la determinación,

administración o control del tributo estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 26.- Certificación de Avalúos.

La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del Impuesto a los predios urbanos, previa solicitud escrita y la presentación del certificado de no adeudar al GAD Municipal.

Art. 27.- Derogatoria.

Deróguense íntegramente las siguientes ordenanzas vigentes del cantón Limón Indanza:

1. Ordenanza de Aprobación del Plano del Valor de la Tierra Urbana y de las Edificaciones, Criterios de Ajuste y las Tarifas que regirán para el Avalúo Catastral Urbano del Cantón Limón Indanza durante el bienio 2024–2025; publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1386 del 15 de febrero de 2024.
2. Ordenanza de Aprobación del Valor de la Tierra Rústica y de las Edificaciones, Criterios de Ajuste y las Tarifas que regirán para el Avalúo Catastral Rural del Cantón Limón Indanza durante el bienio 2024–2025; publicada en la Edición Especial del Registro Oficial N° 1386 del 15 de febrero de 2024.

Así mismo, quedan derogadas todas las normas, resoluciones, instructivos, disposiciones o cuerpos normativos municipales que se opongan total o parcialmente a lo dispuesto en la presente Ordenanza.

Art. 28.- Vigencia.

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su difusión en la Gaceta Municipal y en el dominio web de la institución.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, a los diecinueve días del mes de diciembre del dos mil veinticinco.

Ing. Antonio Castillo Orellana
ALCALDE DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA

Ab. Pablo Cabrera Marín
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN. - Que la presente Ordenanza fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Cantonal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Limón Indanza, en primer debate en Sesión Extraordinaria de fecha 16 de diciembre

del 2025 y en segundo debate en Sesión Ordinaria de fecha 19 de diciembre del 2025.-
General Leónidas Plaza Gutiérrez, 19 de diciembre del 2025. Lo Certifico. -

Ab. Pablo Cabrera Marín
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

SEÑOR ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LIMÓN
INDANZA: En uso de las atribuciones legales que me confiere el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito a su Autoridad en dos ejemplares originales la Ordenanza de Aprobación del Valor de la Tierra Urbana y Rural y de las Edificaciones, Criterios de Ajuste y las Tarifas que Regirán Para el Avalúo Catastral Urbano y Rural del cantón Limón Indanza durante el Bienio 2026-2027; que fuere debidamente debatido y aprobado por el Concejo Municipal en primer debate en Sesión Extraordinaria de fecha 16 de diciembre del 2025 y en segundo debate en Sesión Ordinaria de fecha 19 de diciembre del 2025; para que de acuerdo a su acertado criterio, proceda a aprobarla u observarla de conformidad con la ley. General Leónidas Plaza Gutiérrez, 19 de diciembre del 2025. Lo Certifico. -

Ab. Pablo Cabrera Marín
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE LIMÓN
INDANZA. - General Leónidas Plaza Gutiérrez, 19 de diciembre del 2025, a las 10h00. Encontrándome dentro del plazo señalado en el inciso cuarto del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por cuanto se ha observado el trámite legal y se ha emitido de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República, SANCIONO la Ordenanza de Aprobación del Valor de la Tierra Urbana y Rural y de las Edificaciones, Criterios de Ajuste y las Tarifas que Regirán Para el Avalúo Catastral Urbano y Rural del cantón Limón Indanza durante el Bienio 2026- 2027; para que entre en vigencia, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

Ing. Antonio Castillo Orellana
ALCALDE DEL CANTÓN LIMÓN INDANZA

Proveyó y firmó la Ordenanza que antecede, el Ing. Antonio Castillo Orellana, Alcalde del cantón Limón Indanza, en la fecha y hora señalada. Lo certifico. -

Ab. Pablo Cabrera Marín
SECRETARIO DEL CONCEJO (E)