



ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL CANTÓN LOGROÑO

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

La Constitución de la República, reconoce al Estado ecuatoriano como descentralizado, regulado por principios de equidad interterritorial, integración, solidaridad, eficacia, eficiencia y unidad territorial, dentro de este contexto, el marco legal vigente establece que los gobiernos autónomos descentralizados generarán sus propios recursos financieros, de conformidad con los principios de subsidiariedad, solidaridad y equidad. Dentro de este contexto, el artículo 55 del COOTAD, señala la primera competencia exclusiva: la de planificar el desarrollo cantonal y formular los correspondientes planes de ordenamiento territorial, de manera articulada con la planificación nacional, regional, provincial y parroquial, con el fin de regular el uso y la ocupación del suelo urbano y rural, conlleva otra competencia: la de ejercer el control sobre el uso y ocupación del suelo en el cantón Logroño.

Una de las competencias de los GADs municipales es el conocer el suelo (diagnóstico), y solo una vez conocido, la entidad puede planificar, ejecutar y controlar el desarrollo territorial. Aquí radica la importancia del catastro municipal, entendido como el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles ubicados en el cantón, de propiedad, tanto del Estado, como de los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

Por lo expuesto, la formación de este catastro es un proceso permanente, porque todos los días los inmuebles se fragmentan, se reestructuran, cambian de propietario y sufren modificaciones sobre todo con la incorporación de infraestructura, debiendo los GADs municipales, mediante sus instrumentos jurídicos y unidades técnicas actualizar ese listado sistemático y ordenado de los inmuebles, no solo para planificar, ejecutar y controla el desarrollo cantonal, sino incluso para conseguir recursos a través de impuestos y contribuciones por mejoras.

La valoración con fines catastrales tiene como finalidad estimar el valor de mercado de la propiedad considerando aspectos socioeconómicos y técnicos, de manera que, al definir la política tributaria, se pueda asegurar la equidad, la justicia social y fiscal para beneficio de sus habitantes.

Este sentido el marco legal vigente faculta a los GADs municipales proceder con el cobro del tributo correspondiente, por lo que resulta menester obtener datos precisos, reales y concordantes con la realidad cantonal mientras más se acerca a la realidad, mejor será el control y la planificación; y, más justa será la política tributaria municipal.

Por lo expuesto es necesario la formulación de **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL CANTÓN LOGROÑO**, en cumplimiento a las disposiciones

Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
municipiologrono@hotmail.com
Alcaldía de Logroño
@Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

legales establecidas en la Constitución y el COOTAD en cuanto a la recaudación de los tributos, recursos económicos que serán invertido en obra pública por parte de la administración municipal.

CONSIDERANDO:

Que, el artículo 1 de la Constitución de la República determina que el “Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico”;

Que, el artículo 10 de la Constitución de la República prescribe que, las fuentes del derecho se han ampliado considerando a: “Las personas, comunidades, pueblos, nacionalidades y colectivos son titulares y gozarán de los derechos garantizados en la Constitución y en los instrumentos internacionales”;

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República determina que: “La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos y nacionalidades.” Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

2

Que, el artículo 238 de la Constitución de la República del Ecuador otorga a los gobiernos autónomos descentralizados autonomía política, administrativa y financiera, disposición constitucional que se encuentra ampliamente desarrollada en los artículos 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Que, el artículo 264 numeral 9 de la Constitución de la República, confiere competencia exclusiva a los Gobiernos Municipales para la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República 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, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución Política: “Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.” Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

Que, el artículo 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
municipiologroño@hotmail.com
Alcaldía de Logroño
@Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

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

Que, el Art. 7 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización al tratar sobre la facultad normativa, dice: "Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los concejos municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial".

Que, el artículo 55 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: i) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, referente a las atribuciones del concejo municipal, le corresponde:

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;
- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,
- d. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;





3

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

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

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

 Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
 municipiologroño@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código.

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

Que, el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización establece: “**Actualización del avalúo y de los catastros.**- Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la dirección financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar las municipalidades. Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con este Código”.

Que, el Art. 501 indica: “Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley”.

Que, el Art. 502 hace referencia a la “Normativa para la determinación del valor de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

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

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

Que, los artículos 87 y 88 del Código Tributario, de la misma manera, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código;

Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
municipiologrono@hotmail.com
Alcaldía de Logroño
@Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

Que, para dar cumplimiento a las normas legales antes citadas, es indispensable establecer los planos de valor de la tierra urbana, los factores de aumento y reducción del valor del suelo y los parámetros para la valoración de las edificaciones con los que se efectuarán el avalúo de los predios urbanos que registrará para el bienio 2024– 2025.

Por lo que en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario;

EXPIDE:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL CANTÓN LOGROÑO.

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES





Artículo 1.- OBJETO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION.- Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Artículo 3.- DE LOS BIENES NACIONALES.- Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

Artículo 4.- CLASES DE BIENES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales, se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Artículo 5.- DEL CATASTRO.- Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

 Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
 municipiologrono@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

Artículo 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular; la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

El Sistema Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende; el inventario de la información catastral, la determinación del valor de la propiedad, la estructuración de procesos automatizados de la información catastral, y la administración en el uso de la información de la propiedad, en la actualización y mantenimiento de la información catastral, del valor de la propiedad y de todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Artículo 7.- 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.

Artículo 8.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos procesos de intervención:

a) CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA





ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

(en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que prepara la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano y rural, para esto se determina y jerarquiza las variables requeridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

Estas variables nos permiten conocer las características de los predios que se van a investigar, con los siguientes referentes:

- 01.- Identificación del predio:
- 02.- Tenencia del predio:
- 03.- Descripción física del terreno:
- 04.- Infraestructura y servicios:
- 05.- Uso de suelo del predio:
- 06.- Descripción de las edificaciones.

Estas variables expresan los hechos existentes a través de una selección de indicadores que permiten establecer objetivamente el hecho generador, mediante la recolección de los datos del predio, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

7

Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del Cantón Logroño se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.





Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

Artículo 10.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

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

 Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
 municipiologroño@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

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

Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Logroño.

Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) y (propietarios o poseionarios en lo rural) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y, 340 y 500 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida en la ley.

8





En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal, mismo que deberá pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 15.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTIMULOS.- Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al

 Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
 municipiologrono@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

Artículo 16.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos 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, causará la nulidad del título de crédito.

Artículo 17.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley. Adicionalmente se considerará:

- A) Serán beneficiarios de los estímulos tributarios todas la personas naturales o jurídicas que, dentro del ámbito turístico, con el fin de estimular el crecimiento económico local, creación de fuentes de empleo y la generación de flujo de efectivo en las empresas que realicen:
1. Inversiones en la actividad turística por primera vez; o;
 2. Nuevas inversiones en la actividad turística para ampliaciones, adecuaciones, remodelaciones, pero que las mismas representen mínimo el 30% de la inversión total de la actividad turística sujeta a nueva inversión, por una sola vez. En caso de que los servicios turísticos ya se estén beneficiando de los estímulos tributarios establecidos en los artículos de la presente Ordenanza, no tendrán derecho a los beneficios previstos en los mismos y mientras no fenezca el plazo señalado.
- B) No serán beneficiarios de estos estímulos tributarios las personas naturales o jurídicas que sean deudoras al Gobierno Municipal del cantón Logroño.
- C) Los beneficiarios de los estímulos tributarios, tendrán un descuento del 50%, de acuerdo al artículo 498 del COOTAD por cada año, y tendrá vigencia por el tiempo máximo de 10 años improrrogables, considerando desde el inicio de la actividad turística.

Artículo 18.- DETERMINACIÓN DE LOS ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.- Los estímulos tributarios, serán por concepto de:

- Impuesto predial urbano o rural,
- Patente Municipal

Artículo 19.- PLAZOS.- Transcurridos los 10 años previstos, los beneficiarios de estímulos tributarios, dejarán de gozarlo e iniciarán con el pago de tributos de manera normal, de acuerdo a la

Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
municipiologroño@hotmail.com
Alcaldía de Logroño
@Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

ley vigente a la fecha de terminación del beneficio. Salvo que realicen una nueva inversión conforme el artículo 17 numeral 2 de la presente ordenanza.

Artículo 20.- REQUISITOS PARA ACCEDER AL ESTÍMULO.- Los peticionarios para acceder a los estímulos tributarios se dirigirán mediante solicitud al alcaldesa, quien la remitirá a la Dirección Financiera, como responsable del área tributaria, con el propósito de que emita, en coordinación con Avalúos y Catastros y Unidad de Turismo, el informe de procedencia o no del petitorio, en un plazo no mayor de 7 días, el mismo que se notificará de manera inmediata al interesado.

Artículo 21.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.





Artículo 22.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Artículo 23.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Artículo 24.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina 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 los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita en solicitud numerada de trámite única, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad a nombre del propietario del predio, la presentación del levantamiento físico y digital en formato dwg, georreferenciado en sistema de coordenadas UTM, datum WGS-84; el levantamiento se enviará al correo electrónico catastroslog@hotmail.com; para la certificación del valor de la propiedad urbana; al tratarse de predios nuevos, se presentará solicitud de trámite única, certificado de no adeudar a la municipalidad y pago de creación de ficha catastral, así mismo, para correcciones de áreas ya sea de terreno o de construcción y transferencias de dominio, el peticionario anexará como documento habilitante un levantamiento topográfico actualizado y la licencia urbanística que certifique la existencia de afectaciones que pudieran disminuir el valor de la propiedad.

Los levantamientos planimétricos o topográficos que se presenten, serán comprobados con las coordenadas de los siguientes puntos distribuidos en la ciudad de Logroño:

 Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
 municipiologrono@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

COORDENADAS DE RED CATASTRAL				
PUNTO	ESTE	NORTE	ALTITUD msnm	UBICACIÓN
GPS - 01	811498,702	9709389,582	660,15	Edificio Municipal
GPS - 02	811409,391	9708590,403	624,31	Av. Santiago Lafebre, entre Juan Garay y Luis Vill
GPS - 03	811039,003	9708010,909	617,9	Av. Santiago Lafebre, entre "Q" y Descarga Sur
GPS - 04	810916,181	9707583,847	625,09	Cementerio Municipal
GPS - 05	810829,484	9708110,006	625,14	Ruta E-45 y calle "Q"
GPS - 06	810886,079	9708579,374	636,511	Ruta E-45 entre "L" y "P"
GPS - 07	811204,719	9709793,167	638,991	Reten Policía: Calle 16 de Septiembre
GPS - 08	811864,792	9711266,065	670,18	Ruta E-45: San Carlos
GPS - 09	811655,843	9710744,034	657,25	Acceso Norte: Ruta E-45 y Santiago Lafebre
XXII L130	811360,981	9709450,603	647,59	Luis Villagómez y 10 de Agosto

Artículo 25.- 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 al que corresponden los impuestos, hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

11

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 26.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.





Artículo 27.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Artículo 28.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a los predios urbanos
- 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.
- 3.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Artículo 29.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

 Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
 municipiologroño@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

a.-) **Valor de terrenos.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

Además, se considera el análisis de las características del uso y ocupación del suelo, la morfología y el equipamiento urbano en la funcionalidad urbana del cantón, resultado con los que permite establecer los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas.

Información que cuantificada permite definir la cobertura y déficit de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del cantón.

CATASTRO PREDIAL URBANO BIENO 2024-2025 CANTÓN LOGROÑO

12

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS CIUDAD DE LOGROÑO (URBANO)											
SECTOR HOMOGÉNEO	NIVELES	INFRAESTRUCTURA BÁSICA					SERVICIOS COMPLEMENTARIOS				PROMEDIO
		Alcantarilla	Agua Potable	Energía Eléctrica	Alumbrado Público	Vías	Aceras y Bordillos	Red Telefónica	Recolección Basura	Aseo Calles	
SECTOR 1	% COBERTURA	100	78,57	76,74	76,74	57,49	76,79	71,43	78,57	62,65	75,44
	% DÉFICIT	0	21,43	23,26	23,26	42,51	23,21	28,57	21,43	37,5	24,57
SECTOR 2	% COBERTURA	87,9	93,32	85,67	85,67	45,01	42,93	35,87	95,65	31,52	67,06
	% DÉFICIT	12,1	6,68	14,33	14,33	54,99	57,07	64,13	4,35	68,48	32,94
SECTOR 3	% COBERTURA	53,89	63,84	55,97	55,97	42,56	25,5	8	73	23	44,64
	% DÉFICIT	46,11	36,16	44,03	44,03	57,44	74,5	92	27	77	55,36
SECTOR 4	% COBERTURA	24,95	45,92	21,96	21,96	33,34	7,16	1,35	9,86	2,43	18,77
	% DÉFICIT	75,05	54,08	78,04	78,04	66,66	92,84	98,65	90,14	97,57	81,23
SECTOR 5	% COBERTURA	5,72	21,11	5,72	5,72	16,8	3,08	0	1,92	0	6,67
	% DÉFICIT	94,28	78,89	94,28	94,28	83,2	96,92	100	98,08	100	93,33
PROMEDIO % DÉFICIT		45,51	39,45	50,79	50,79	60,96	68,91	76,67	48,20	76,11	57,49

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes o, por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

RANGO DE VALOR M ² DE TERRENO POR SECTOR HOMOGÉNEO CATASTRO 2024-2025					
ÁREA URBANA DEL CANTON LOGROÑO					
SECTOR HOMOGÉNEO	LÍMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LÍMITE INFERIOR	VALOR M ²	Nº DE MANZANAS
1	9.88	\$ 55.72	8.18	\$ 46.26	14
2	8.18	\$ 31.05	6.48	\$ 25.54	23

Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
municipiologroño@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

3	6.48	\$ 24.96	4.79	\$ 19.21	24
4	4.79	\$ 19.10	3.09	\$ 12.98	40
5	3.09	\$ 14.86	1.39	\$ 6.74	13
					114

VALOR M² DE TERRENO PARA EL ÁREA URBANA DEL CANTÓN LOGROÑO 2024-2025 POR MANZANA:

COD.	ZONA	SECTOR	MANZANA	S.H.	VALOR X M2
1	01	01	01	2	\$29.06
2	01	01	02	1	\$47.11
3	01	01	03	1	\$52.90
4	01	01	04	2	\$30.02
5	01	01	05	3	\$24.96
6	01	01	06	4	\$13.29
7	01	01	07	2	\$26.41
8	01	01	08	1	\$50.38
9	01	01	09	1	\$55.72
10	01	01	10	1	\$52.55
11	01	01	11	2	\$27.68
12	01	01	12	1	\$49.14
13	01	01	13	1	\$53.02
14	01	01	14	1	\$48.43
15	01	02	01	4	\$17.22
16	01	02	02	2	\$20.89
17	01	02	03	3	\$19.83
18	01	02	04	3	\$19.21
19	01	02	05	3	\$25.54
20	01	03	01	3	\$22.12
21	01	03	02	2	\$27.83
22	01	03	03	4	\$17.16
23	01	03	04	2	\$29.09
24	01	03	05	2	\$30.00
25	01	03	06	2	\$31.05
26	01	03	07	1	\$51.08
27	01	03	08	2	\$28.54
28	01	03	09	4	\$17.77
29	01	03	10	2	\$25.42
30	01	03	11	5	\$12.77
31	01	03	12	3	\$24.71
32	01	03	13	1	\$52.76
33	01	03	14	2	\$29.22





ALCALDÍA DE
LOGROÑO

HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

COD.	ZONA	SECTOR	MANZANA	S.H.	VALOR X M2
34	01	03	15	2	\$28.80
35	01	03	16	1	\$48.25
36	01	03	17	2	\$29.03
37	01	04	01	3	\$24.94
38	01	05	01	3	\$15.29
39	01	06	01	4	\$13.78
40	01	06	06	5	\$10.92
41	01	06	07	4	\$14.89
42	01	06	08	5	\$14.86
43	01	07	01	3	\$24.96
44	01	07	02	4	\$13.93
45	01	07	03	4	\$15.85
46	01	07	04	4	\$14.74
47	01	07	05	4	\$15.42
48	01	07	06	4	\$16.48
49	01	07	07	5	\$7.57
50	01	07	08	4	\$17.92
51	01	07	09	3	\$20.80
52	01	08	01	5	\$13.39
53	01	09	01	4	\$16.77
54	01	09	02	4	\$13.73
55	01	09	03	4	\$18.79
56	01	09	04	4	\$18.79
57	01	09	05	4	\$13.39
58	01	09	06	4	\$13.39
59	01	09	07	4	\$12.98
60	01	09	08	4	\$14.22
61	01	09	09	4	\$16.77
62	01	09	10	4	\$15.75
63	01	10	01	3	\$15.10
64	01	11	01	4	\$14.91
65	01	12	01	3	\$19.82
66	01	13	01	2	\$26.67
67	01	13	02	1	\$46.26
68	01	13	03	1	\$49.01
69	01	13	04	2	\$30.31
70	01	13	05	2	\$29.44
71	01	13	06	2	\$27.89
72	01	13	07	4	\$18.83
73	01	13	08	2	\$28.45
74	01	13	09	1	\$49.97
75	01	13	10	2	\$27.83
76	01	13	11	2	\$25.52
77	01	13	12	2	\$26.06

14

Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
municipiologroño@hotmail.com
Alcaldía de Logroño
@Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO







ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

78	01	13	13	2	\$25.75
79	01	13	14	3	\$22.55
80	01	14	01	4	\$16.61
81	01	14	02	4	\$13.07
82	01	14	03	4	\$15.62
83	01	15	01	4	\$14.91
84	01	15	02	4	\$14.91
85	01	16	01	4	\$18.71
86	01	16	02	4	\$18.64
COD.	ZONA	SECTOR	MANZANA	S.H.	VALOR X M2
87	01	16	03	4	\$18.64
88	01	16	04	4	\$18.64
89	01	16	05	4	\$18.64
90	01	16	06	4	\$18.64
91	01	17	01	4	\$18.39
92	01	17	02	3	\$20.64
93	01	17	03	3	\$20.84
94	01	17	04	4	\$16.91
95	01	17	06	4	\$19.10
96	01	17	07	4	\$17.78
97	01	17	08	3	\$20.96
98	01	17	09	3	\$23.04
99	01	17	10	3	\$20.24
100	01	17	11	4	\$18.27
101	01	17	12	4	\$18.64
102	01	17	14	3	\$20.09
103	01	17	15	3	\$20.09
104	01	17	16	4	\$18.99
105	01	18	01	3	\$21.15
106	01	18	02	4	\$13.28
107	01	18	03	4	\$13.04
108	01	18	04	5	\$11.60
109	01	18	05	5	\$9.41
110	01	18	06	5	\$14.05
111	01	18	07	5	\$6.74
112	01	19	01	3	\$13.45
113	01	19	02	5	\$10.12
114	01	19	03	5	\$12.98

15

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes

 Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
 municipiologrono@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; localización, forma, superficie, relación frente y fondo. Accesibilidad a **servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura, aseo de calles y factores de afectación por uso y ocupación del suelo; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
1.1.-RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	
1.3.-SUPERFICIE	
1.4.-LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA	
2.- TOPOGRÁFICOS	COEFICIENTE
2.1.-CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFÍA	
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1.-INFRAESTRUCTURA BÁSICA	1.0 a .88
3.1.1.- AGUA POTABLE	
3.1.2.- ALCANTARILLADO	
3.1.3.- ENERGÍA ELÉCTRICA	
3.2.-VIAS	1.0 a .88
3.2.1.- ADOQUÍN, HORMIGÓN	
3.2.2.- ASFALTO, PIEDRA	
3.2.3.- LASTRE, TIERRA	1.0 a .93
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	
3.3.1.- ACERAS, BORDILLOS	
3.3.2.- TELÉFONO, RECOLECCIÓN DE BASURA	
3.3.3.- ASEO DE CALLES	
3.4.-AFECTACIONES POR USO Y OCUPACIÓN DE SUELO	
3.4.1.- ENSANCHAMIENTO VÍAS NACIONALES Y PLANIFICACION VÍAS URBANAS	
3.4.2.- ÁREAS DE PROTECCIÓN (SEGURIDAD)	
3.4.3.- FACTIBILIDAD IMPLEMENTACIÓN SERVICIOS (más de 80 metros de red)	0.6
3.5.- AFECTACIONES MARGENES PROTECCIÓN AMBIENTAL	

16

Las particularidades físicas de cada predio o terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, da la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual





ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

del predio, en el momento del levantamiento de información catastral, condiciones con las que permite realizar su valoración individual. Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán:

(Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

$$VI = Vsh \times Fa \times s$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones.- Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de inversión que representa construir una edificación nueva con las mismas características de la que se analiza, para obtener el llamado valor de reposición, deduciendo de dicho valor la depreciación del valor repuesto, que es proporcional a la vida útil de los materiales o que también se establece por el uso, estado técnico y pérdidas funcionales, en el objetivo de obtener el valor de la edificación en su estado real al momento de la valuación.

FACTORES DE LA EDIFICACIÓN PARA EL AREA URBANA BIENIO 2024-2025

Rubro Edificación ESTRUCTURA	
Columnas y Pilastras	Factor
No tiene	0.00
Hormigón armado	2.1076
Pilotes	1.4130
Hierro	0.9531
Madera Común	0.472
Caña	0.4231
Madera Fina	0.735
Bloque	0.694
Ladrillo	0.694
Piedra	0.5187

Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
municipiologrono@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de LOGROÑO







ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

Adobe	0.4694
Tapial	0.4694
Vigas y Cadenas	Factor
No tiene	0.00
Hormigón armado	0.7719
Hierro	0.4293
Madera Común	0.2972
Caña	0.1153
Madera Fina	0.617
Entrepisos	Factor
No tiene	0
Hormigón armado (Losa)	0.4288
Hierro	0.2449
Madera Común	0.1255
Caña	0.0449
Madera Fina	0.422
Madera y Ladrillo	0.1642
Bóveda de Ladrillo	0.1515
Bóveda de Piedra	0.6378
Paredes	Factor
No tiene	0
Hormigón armado	0.9314
Madera Común	0.7585
Caña	0.3834
Madera Fina	0.9581
Bloque	0.7385
Ladrillo	1.2306
Piedra	0.6847
Adobe	0.5066
Tapial	0.5066
Bahareque	0.409
Fibro-Cemento	0.7011
Escalera	Factor
No tiene	0.00
Hormigón armado	0.0459
Hormigón Ciclópeo	0.0851
Hormigón Simple	0.0276
Hierro	0.036
Madera Común	0.034
Caña	0.0251
Madera Fina	0.089
Ladrillo	0.0181
Piedra	0.01
Cubierta	Factor
No tiene	0.00

18

 Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
 municipiologrono@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

Hormigón armado (Losa)	2.0372
Hierro (Vigas Metálicas)	1.2442
Estereoestructura	11.8578
Madera Común	0.6862
Caña	0.2133
Madera Fina	0.7309

Rubro Edificación ACABADOS	
Revestimiento de Pisos	Factor
No tiene	0.00
Madera Común	0.215
Caña	0.0755
Madera Fina	1.4230
Arena-Cemento (Alisado)	0.353
Tierra	0.00
Mármol	3.0851
Marmetón (Terrazo)	2.1596
Marmolina	1.3370
Baldosa Cemento	0.493
Baldosa Cerámica	0.7275
Parquet	1.711
Vinyl	0.4838
Duela	0.5825
Tablon/Gres	1.711
Tabla	0.2172
Azulejo	0.649
Cemento Alisado	0.353
Revestimiento Interior	Factor
No tiene	0.00
Madera Común	0.9439
Caña	0.3795
Madera Fina	3.6789
Arena- Cemento (Enlucido)	0.4194
Tierra	0.2372
Mármol	29.95
Marmeton	21.15
Marmolina	12.35
Baldosa Cemento	0.6675
Baldosa Cerámica	12.24
Azulejo	2.34

19





ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

Grafiado	1.1225
Champeado	0.634
Piedra o Ladrillo Ornamental	2.9573
Revestimiento Exterior	Factor
No tiene	0.00
Madera Común	0.4377
Madera Fina	0.8241
Arena-Cemento (Enlucido)	0.1945
Tierra	0.1103
Mármol	1.1907
Marmolina	1.1907
Baldosa Cemento	0.2227
Baldosa Cerámica	0.406
Grafiado	0.5219
Champeado	0.2086
Aluminio	2.4885
Piedra o Ladrillo Ornamental	0.7072
Cemento Alisado	2.5378
Revestimiento Escalera	Factor
No tiene	0.00
Madera Común	0.0157
Caña	0.015
Madera Fina	0.0295
Arena- Cemento	0.007
Tierra	0.004
Mármol	0.0425
Marmolina	0.0425
Baldosa Cemento	0.0123
Baldosa Cerámica	0.0623
Grafiado	0.3531
Champeado	0.3531
Piedra o Ladrillo Ornamental	0.049
Tumbados	Factor
No tiene	0.00
Madera Común	0.436
Caña	0.161
Madera Fina	2.4637
Arena - Cemento	0.2746
Tierra	0.1588
Grafiado	0.3998
Champeado	0.3986

20





ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

Fibro Cemento	0.663
Fibra Sintética	1.1571
Estuco	0.6539
Cubierta	Factor
No tiene	0.00
Arena - Cemento	0.3083
Baldosa Cemento	0.4779
Baldosa Cerámica	0.0656
Azulejo	0.649
Fibro Cemento	0.7144
Teja Común	0.7848
Teja Vidriada	1.2332
Zinc	0.4191
Polietileno	0.8165
Domos/Traslúcido	0.8165
Ruberoy	0.8165
Paja-Hojas	0.1443
Tejuelo	0.4061
Puertas	Factor
No tiene	0.00
Madera Común	0.6218
Caña	0.015
Madera Fina	1.3133
Aluminio	1.0246
Enrollable	0.7792
Hierro-Madera	0.0656
Madera Malla	0.03
Tool Hierro	1.1170
Ventanas	Factor
No tiene	0.00
Hierro	0.2745
Madera Común	0.1713
Madera Fina	0.6009
Aluminio	0.6867
Enrollable	0.237
Hierro Madera	1.00
Madera Malla	0.0674
Cubre Ventanas	Factor
No tiene	0.00
Hierro	0.1828
Madera Común	0.0885
Caña	0.00
Madera Fina	0.5181
Aluminio	0.4143
Enrollable	0.5144
Madera Malla	0.021

21





ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

Closets	Factor
No tiene	0.00
Madera Común	0.3221
Madera Fina	0.7433
Aluminio	0.773
Tool Hierro	0.446

Rubro Edificación INSTALACIONES	
Sanitarias	Factor
No tiene	0.00
Pozo Ciego	0.108
Canalización Aguas Servidas	0.0618
Canalización Aguas Lluvias	0.0618
Canalización Combinado	0.1828
Baños	Factor
No tiene	0.00
Letrina	0.0534
Baño Común	0.0712
Medio Baño	0.1032
Un Baño	0.121
Dos Baños	0.1655
Tres Baños	0.3222
Cuatro Baños	0.4966
Más de 4 Baños	0.6532
Eléctricas	Factor
No tiene	0.00
Alambre Exterior	0.4342
Tubería Exterior	0.465
Empotradas	0.4879

22

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 28,89; y la constante P2 en el valor de: 28,53; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Resultado que se obtiene el valor metro cuadrado del bloque edificado, el cual se multiplica por la superficie del bloque edificado. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor en relación al año original, en proporción a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los





ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

FACTORES DE DEPRECIACIÓN DE EDIFICACIÓN URBANA

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe/ Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0.97	0.97	0.96	0.96	0.95	0.94	0.94
5-6	0.93	0.93	0.92	0.9	0.92	0.88	0.88
7-8	0.9	0.9	0.88	0.85	0.89	0.86	0.86
9-10	0.87	0.86	0.85	0.8	0.86	0.83	0.83
11-12	0.84	0.83	0.82	0.75	0.83	0.78	0.78
13-14	0.81	0.8	0.79	0.7	0.8	0.74	0.74
15-16	0.79	0.78	0.76	0.65	0.77	0.69	0.69
17-18	0.76	0.75	0.73	0.6	0.74	0.65	0.65
19-20	0.73	0.73	0.71	0.56	0.71	0.61	0.61
21-22	0.7	0.7	0.68	0.52	0.68	0.58	0.58
23-24	0.68	0.68	0.66	0.48	0.65	0.54	0.54
25-26	0.66	0.65	0.63	0.45	0.63	0.52	0.52
27-28	0.64	0.63	0.61	0.42	0.61	0.49	0.49
29-30	0.62	0.61	0.59	0.4	0.59	0.44	0.44
31-32	0.6	0.59	0.57	0.39	0.56	0.39	0.39
33-34	0.58	0.57	0.55	0.38	0.53	0.37	0.37
35-36	0.56	0.56	0.53	0.37	0.51	0.35	0.35
37-38	0.54	0.54	0.51	0.36	0.49	0.34	0.34
39-40	0.52	0.53	0.49	0.35	0.47	0.33	0.33
41-42	0.51	0.51	0.48	0.34	0.45	0.32	0.32
43-44	0.5	0.5	0.46	0.33	0.43	0.31	0.31
45-46	0.49	0.48	0.45	0.32	0.42	0.3	0.3
47-48	0.48	0.47	0.43	0.31	0.4	0.29	0.29
49-50	0.47	0.45	0.42	0.3	0.39	0.28	0.28
51-52	0.46	0.44	0.41	0.29	0.37	0.27	0.27
53-54	0.45	0.43	0.4	0.29	0.36	0.26	0.26
55-56	0.45	0.42	0.39	0.28	0.34	0.25	0.25
57-58	0.45	0.41	0.38	0.28	0.33	0.24	0.24
59-60	0.44	0.4	0.37	0.28	0.32	0.23	0.23
61-64	0.43	0.39	0.36	0.28	0.31	0.22	0.22
65-68	0.42	0.38	0.35	0.28	0.3	0.21	0.21
69-72	0.41	0.37	0.34	0.28	0.29	0.2	0.2
73-76	0.41	0.37	0.33	0.28	0.28	0.2	0.2
77-80	0.4	0.36	0.33	0.28	0.27	0.2	0.2
81-84	0.4	0.36	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
85-88	0.4	0.35	0.32	0.28	0.26	0.2	0.2
89	0.4	0.35	0.32	0.28	0.25	0.2	0.2

23





ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0.84 a .30	0

Artículo 30.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 31.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El 1^o/00 (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; El recargo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es aquellas que cuenten con los servicios básicos tales como agua potable, alcantarillado y energía eléctrica; el recargo no afectará a propiedades cuyo uso de suelo predominante sea agrícola o no disponga de uno de los servicios básicos referidos en este numeral y,
- El 2^o/00 (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con la Ley.

Este impuesto se deberá aplicar, transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a). Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá aplicar, luego de transcurrido un año desde la respectiva notificación.

Las zonas de promoción inmediata las definirá la municipalidad en su territorio urbano mediante ordenanza.

Artículo 32.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2^o/00) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza. El recargo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con servicios básicos de agua potable, alcantarillado y energía eléctrica; el recargo no afectará a propiedades cuyo uso de suelo predominante sea agrícola





ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

o no disponga de red pública de al menos tres servicios mencionados; tampoco afectará a aquellos predios que estando dentro del límite urbano aún mantengan uso de suelo predominantemente agrícola (más del 50%).

Artículo 33.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Banda Impositiva de 0.65 ‰ (CERO PUNTO SESENTA Y CINCO POR MIL), en concordancia con el Art. 504 del COOTAD

Artículo 34.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

Artículo 35.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.- Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 36.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están en concordancia con el artículo 509 COOTAD y por ende, son 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.

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 37.- PERIODO DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 01 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 01 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 01 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%

 Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
 municipiologrono@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de LOGROÑO



ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

Del 01 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 01 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 01 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.

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

CAPITULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 38.- OBJETO DEL IMPUESTO. - Son objeto del impuesto a la propiedad rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del cantón, excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del cantón determinadas de conformidad con la ley.

26

Art. 39.- IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDA RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los artículos 514 al 526 del COOTAD;

Art. 40.- SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 41.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. - El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del hecho generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno
- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones

Art. 42.- VALOR DE LA PROPIEDAD RURAL.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición; con este propósito, el Concejo aprobará, 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. La información,





ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a.-) Valor de terrenos

Sectores similares u homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y clasificar el territorio en sectores de cobertura según el grado de mayor o menor disponibilidad de infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mejor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de inferior cobertura.

Además, se considera para análisis de los Sectores homogéneos, la calidad del suelo el cual se tiene mediante la elaboración del Plano de Clasificación Agrologica de tierras definidas por las 8 clases de tierras del Sistema Americano de Clasificación, que: en orden ascendente la primera clase es la mejor calidad mientras que la octava clase no reúne condiciones para la producción agrícola.

Para la obtención del plano de clasificación Agrologica se analiza: 1.- las Condiciones agronómicas del suelo (Textura, apreciación textural del perfil, profundidad, drenaje, nivel de fertilidad, N. (Nitrógeno); P. (Fosforo); K. (Potasio) PH (Medida de acides o alcalinidad); Salinidad, capacidad de Intercambio Catiónico, y contenido de materia orgánica 2.- Condiciones Topográficas (Relieve y erosión) y 3.- Condiciones Climatológicas (Índice climático y exposición solar), toda esta información es obtenida de los planos temáticos SINAGAP antes SIGAGRO, del Análisis de Laboratorio de suelos y de la información de campo

Relacionando tanto el plano sectorizado de coberturas de infraestructura y servicios en el territorio rural, con el plano de clasificación agrologica, permite el establecimiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

Se debe considerar como sector homogéneo las zonas de expansión urbana y zonas industriales en el territorio rural, la determinación de estas zonas por los usos de suelo señalados por el GAD, en el Plan de Uso y Gestión del Suelo debido a sus propias características, serán las que se definan su valor.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL GADMC DE LOGROÑO

No. SECTORES

- 1 SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
- 2 SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
- 3 SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
- 4 SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
- 5 SECTOR HOMOGÉNEO 5.4
- 6 SECTOR HOMOGÉNEO 6.5





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

Sobre los sectores homogéneos estructurados se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del **plano del valor de la tierra**; sobre el cual se determina el valor base por sector homogéneo. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGÉNEO	PRECIO BASE
3.1	30000
4.1	7000
4.2	5000
5.3	3500
5.4	1000
6.5	800

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa Municipal de valoración individual de la propiedad rural, será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos Geométricos; Localización, forma, superficie, Topográficos; plana, pendiente leve, pendiente media, pendiente fuerte. Accesibilidad al Riego; permanente, parcial, ocasional. Accesos y Vías de Comunicación; primer orden, segundo orden, tercer orden, herradura, fluvial, férrea, Calidad del Suelo, de acuerdo a la clasificación agrológica, se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones para producir hasta la octava que sería la de peores condiciones. Servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

28

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES. -

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98





REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTO URBANOS

1.3. SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a	0.0500
0.0501 a	0.1000
0.1001 a	0.1500
0.1501 a	0.2000
0.2001 a	0.2500

 Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
 municipiologrono@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de LOGROÑO



GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

- 0.2501 a 0.5000
- 0.5001 a 1.0000
- 1.0001 a 5.0000
- 5.0001 a 10.0000
- 10.0001 a 20.0000
- 20.0001 a 50.0000
- 50.0001 a 100.0000
- 100.0001 a 500.0000
- + de 500.0001

Los factores de 2.26 A 0.65 son topes que aumentan a menor superficie y; disminuyen a mayor superficie del predio, estos se modifican según la posición que tenga el precio base y la superficie predominante que hay en cada sector homogéneo.

2.- TOPOGRÁFICOS

1.00 A 0.96

- PLANA
- PENDIENTE LEVE
- PENDIENTE MEDIA
- PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO

1.00 A 0.96

- PERMANENTE
- PARCIAL
- OCASIONAL

29

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN

1.00 A 0.93

- PRIMER ORDEN
- SEGUNDO ORDEN
- TERCER ORDEN
- HERRADURA
- FLUVIAL
- LÍNEA FÉRREA
- NO TIENE

5.- CALIDAD DEL SUELO

5.1.- TIPO DE RIESGOS

1.00 A 0.70

- DESLAVES
- HUNDIMIENTOS
- VOLCÁNICO
- CONTAMINACIÓN
- HELADAS
- INUNDACIONES
- VIENTOS
- NINGUNA





GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

5.2- EROSIÓN

0.985 A 0.96

LEVE
MODERADA
SEVERA

5.3.- DRENAJE

1.00 A 0.96

EXCESIVO
MODERADO
MAL DRENADO
BIEN DRENADO

6.- SERVICIOS BÁSICOS

1.00 A 0.942

5 INDICADORES
4 INDICADORES
3 INDICADORES
2 INDICADORES
1 INDICADOR
0 INDICADORES

Las particularidades físicas de cada terreno o predio, de acuerdo a su implantación en el área rural, en la realidad dan la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

30

Por lo que el valor individual del terreno está dado: por el valor por Hectárea de sector homogéneo identificado en la propiedad y localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por el factor de afectación de; calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor comercial individual. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes procedimientos: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del terreno

$$VI = S \times Vsh \times Fa$$

$$Fa = FaGeo \times FaT \times FaAR \times FaAVC \times FaCS \times FaSB$$

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS





ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el artículo 29 literal b) de la presente ordenanza, que corresponde al valor de la propiedad urbana.

Art. 43.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE. - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Art. 44.- VALOR IMPONIBLE DE PREDIOS DE UN PROPIETARIO. - Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art.518 del COOTAD.

Art. 45.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Banda Impositiva de 0.83 o/oo (cero, punto ochenta y tres por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.




Art. 46.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. – Tanto en predios urbanos y predios rurales, para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, en concordancia con el Art. 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

Art. 47.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. - Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad y sus alícuotas. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al jefe de la Dirección Financiera. Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

Art. 48.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO. - 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

31

 Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
 municipiologroño@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

ciento (10%) anual. De no pagarse en dos dividendos, el contribuyente podrá pagar el respectivo impuesto predial, dentro del periodo fiscal así establecido.

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

Artículo 49.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO.-

a) Por Discapacidad.- La Municipalidad de Logroño, actuará en atención al Artículo 75 de la Ley Orgánica de Discapacidades que al referirse al Impuesto predial menciona que: las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.





Del artículo 21.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al treinta (30) por ciento.

32

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 30% al 49%	60%	30%
Del 50% al 74%	70%	35%
Del 75% al 84%	80%	40%
Del 85% al 100%	100%	50%

b) Por Desastres.- El artículo 521 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, cuando se refiere a las Deducciones: Señala que "Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad":

 Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
 municipiologrono@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de LOGROÑO



ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

1. Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

Cuando las causas previstas en el inciso anterior motivaren solamente disminución en el rendimiento del predio, en la magnitud indicada en dicho inciso, se procederá a una rebaja proporcionada en el año en el que se produjere la calamidad. Si los efectos se extendieren a más de un año, la rebaja se concederá por más de un año y en proporción razonable.

El derecho que conceden los numerales anteriores se podrá ejercer dentro del año siguiente a la situación que dio origen a la deducción. Para este efecto, se presentará solicitud documentada al jefe de la dirección financiera.

c) Por Adulto Mayor.- La municipalidad de Logroño procederá en concordancia con el artículo 14 de la Ley Orgánica de las Personas Adultas Mayores, que al referirse a las exoneraciones señala que “Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales”;

Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente....

d) Predios estatales.- En concordancia con el artículo 509 del COOTAD, están exentos del pago del impuesto predial los predios de propiedad del estado y demás entidades del sector público

e) Instituciones de Beneficencia o asistencia social. - 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 en concordancia con el artículo 509 del COOTAD. Si no hubiere destino total, la exención será proporcional a la parte afectada a dicha finalidad.

f) Declaraciones de Utilidad Pública.- 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.

g) Exenciones Temporales.- Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

g.1) Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares;

g.2) Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el Banco Ecuatoriano de la Vivienda, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto; en las casas de varios pisos se considerarán terminados aquellos en uso, aun cuando los demás estén sin terminar; y,





ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

g.3) Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

Gozarán de una exoneración hasta por dos años siguientes al de su construcción, las casas destinadas a vivienda no contempladas en los literales g.1), g.2) y g.3) de este artículo, así como los edificios con fines industriales.

h) Exenciones Predios Rurales.- La municipalidad de Logroño actuará en concordancia al artículo 520 del COOTAD y por exonerará del pago del impuesto predial a las siguientes propiedades:

h.1) Las propiedades cuyo valor no exceda de quince remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general;

h.2) Las propiedades del Estado y demás entidades del sector público;

h.3) 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

h.4) Las propiedades de gobiernos u organismos extranjeros que no constituyan empresas de carácter particular y no persigan fines de lucro;

h.5) Las tierras comunitarias de las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas o afroecuatorianas:

h.6) Los terrenos que posean y mantengan bosques primarios o que reforesten con plantas nativas en zonas de vocación forestal;

h.7) Las tierras pertenecientes a las misiones religiosas establecidas o que se establecieron 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.8) 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 al COOTAD.

Artículo 50.- COSTOS ADMINISTRATIVOS: La oficina de Tesorería del Gobierno Autónomo descentralizado Municipal del Cantón Logroño, incluirá en la liquidación y la emisión del correspondiente título de crédito por concepto de IPR e IPU, la cantidad de 2.00, por concepto de gastos Administrativos.





ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO

Artículo 51.- VIGENCIA: La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, siendo menester publicar este cuerpo normativo en la gaceta oficial y el dominio web institucional, de conformidad a la ley.

Artículo 52.- DEROGATORIA: A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado en el salón de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Logroño, a los 15 días del mes de enero de 2024.

Eco. Sandra Melina Barahona.
ALCALDESA DEL CANTÓN LOGROÑO

Abg. Stalin Aguilar Mejía.
SECRETARIO DE CONCEJO





SECRETARIA GENERAL.- CERTIFICO.- Que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL CANTÓN LOGROÑO** fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Logroño, en dos sesiones realizadas en días distintos, en fecha 03 de enero de 2024 y 15 de enero 2024, en primer y segundo debate respectivamente.

35

Abg. Stalin Aguilar Mejía.
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN LOGROÑO.- De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización COOTAD, habiéndose observado el trámite legal de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República del Ecuador.- **SANCIONO Y ORDENO** la promulgación y publicación de la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PEDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025 DEL CANTÓN LOGROÑO** a los 16 días del mes de enero de 2024.

Logroño, 16 de enero de 2024.

 Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
 municipiologrono@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO



ALCALDÍA DE
LOGROÑO
HONRADEZ, TRABAJO Y PROGRESO

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN LOGROÑO




Eco. Sandra Melina Barahona.
ALCALDESA DEL CANTÓN LOGROÑO

SECRETARIA GENERAL.- Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación de **LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024-2025 DEL CANTÓN LOGROÑO**, la Eco. Sandra Melina Barahona Rojas, alcaldesa del cantón Logroño, a los 16 días de enero de 2024.-
CERTIFICO.

Logroño, 16 de enero de 2024.

Ab.Stalin Aguilar Mejía.
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO

36

 Av. Santiago Lafebre s/n y 10 de Agosto
 municipiologrono@hotmail.com
 Alcaldía de Logroño
 @Alcaldía de Logroño



Alcaldía de
LOGROÑO