



REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



EDICIÓN ESPECIAL

Año I - Nº 195

**Quito, martes 31 de
diciembre de 2019**

Valor: US\$ 5,00 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201
y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 2551 - 2555 - 2561

152 páginas

www.registrooficial.gob.ec

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

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

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- Cantón Cuyabeno: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales, para el bienio 2020 - 2021 3
- Cantón Jama: Para la formación y administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad y determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos y rurales, bienio 2020 - 2021 36
- Cantón Olmedo: Que establece la normativa para la valoración de las propiedades urbanas y rurales y determina el impuesto predial urbano y rural para su aplicación, en el bienio 2020 - 2021 .. 87
- 04-2019 Cantón Santa Ana: Para la administración de la información predial; determinación del avalúo de la propiedad; y, determinación del impuesto predial de los bienes inmuebles urbanos, para el bienio 2020 - 2021 118

**EL CONCEJO MUNICIPAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO DEL CANTÓN CUYABENO**

Considerandos:

Que, el Art. 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, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el Art. 10 de la Constitución de la República prescribe que: *“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 Art. 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 Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

Que, el Art. 242 de la Constitución Política de la República prescribe que *“el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.”*

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

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

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

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano.
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos.

Que, de acuerdo al Art. 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 Art. 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.

Que, el Art. 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 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 dispone que al 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 cantorales, acuerdos y resoluciones;

- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor.
- c. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el 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, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147.- Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- dispone que Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas. El gobierno central a través del ministerio responsable dictará las políticas nacionales para garantizar el acceso universal a este derecho y mantendrá, en coordinación con los gobiernos autónomos descentralizados municipales, un catastro nacional integrado georeferenciado de hábitat y vivienda, como información necesaria para que todos los niveles de gobierno diseñen estrategias y programas que integren las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento, gestión del suelo y de riegos, a partir de los principios de universalidad, equidad, solidaridad e interculturalidad. Los planes y programas desarrollarán además proyectos de financiamiento para vivienda de interés social y mejoramiento de la vivienda precaria, a través de la banca pública y de las instituciones de finanzas populares, con énfasis para las personas de escasos recursos económicos y las mujeres jefas de hogar.

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 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 y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, 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 Art. 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 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.

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

Que, en la disposición reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorial Ancestrales, reforma el Art.481.1 señala; que si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad."

Que, en el artículo 3 del Reglamento a la Ley Orgánica de Tierras Rurales indica que, las condiciones para determinar el cambio de la clasificación y uso de suelo

rural,- La Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado Municipal o metropolitano competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural.

Que, en el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que el suelo rural de expansión urbana. Es el suelo rural que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el plan de uso y gestión de suelo. El suelo rural de expansión urbana será siempre colindante con el suelo urbano del cantón o distrito metropolitano, a excepción de los casos especiales que se definan en la normativa secundaria. La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente. Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma. Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley. Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional.

Que, en el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; indica que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, es un sistema de información territorial generada por los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y las instituciones que generan información relacionada con catastros y ordenamiento territorial, multifinalitario y consolidado a través de una base de datos nacional, que registrará en forma programática, ordenada y periódica, la información sobre los bienes inmuebles urbanos y rurales existentes en su circunscripción territorial. El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. Sus atribuciones serán definidas en el Reglamento de esta Ley.

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta que; en el plazo de treinta días contados a partir de la publicación de esta Ley en el Registro Oficial, el ente rector de hábitat y vivienda expedirá las regulaciones correspondientes para la conformación y funciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado; y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento y actualización de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles.

Que en la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo; manifiesta; que para contribuir en la actualización del Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y los metropolitanos, realizarán un primer levantamiento de información catastral, para lo cual contarán con un plazo de hasta dos años, contados a partir de la expedición de normativa del ente rector de hábitat y vivienda, señalada en la Disposición Transitoria Tercera de la presente Ley. Vencido dicho plazo, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos que no hubieren cumplido con lo señalado anteriormente, serán sancionados de conformidad con lo dispuesto en el numeral 7 del artículo 107 de esta Ley. Una vez cumplido con el levantamiento de información señalado en el inciso anterior, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda. Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Nacional Integrado Georreferenciado, el ente rector del hábitat y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

Que en el Código Orgánico Administrativo en su Art. 3.- Principio de eficacia. Las actuaciones administrativas se realizan en función del cumplimiento de los fines previstos para cada órgano o entidad pública, en el ámbito de sus competencias.

Estatuto Régimen Jurídico Administrativo de la Función Ejecutiva, ERJAFE reformado 2018, dispone; que en su "Art. 8.- RELACIONES ENTRE LAS ADMINISTRACIONES PÚBLICAS.- Las Administraciones Públicas, en el desarrollo de su actividad propia y en sus relaciones recíprocas, deberán respetar las competencias de las otras Administraciones y prestar, en su propia competencia, la cooperación que las demás recabaren para el cumplimiento de sus fines.

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 CASTASTROS
PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN
DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO
2020 - 2021 DEL CANTÓN CUYABENO.****CAPITULO I
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

Art. 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.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN.- 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 bienes inmuebles con propiedad, ubicados dentro de las zonas urbanas, los bienes inmuebles rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

Art. 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.

Art. 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.

Art. 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”.

Art. 6.- FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular; la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano 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 en la gestión y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales.

Art. 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.

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

a) CODIFICACION CATASTRAL:

La clave catastral es el código territorial que identifica al predio de forma única para su localización geográfica en el ámbito territorial de aplicación urbano o rural, en base a la división política administrativa de la República del Ecuador, que define el código territorial nacional, y en la misma metodología se establece el código territorial local, el que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su inscripción en el padrón catastral por las Unidades operativas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal con atribuciones catastrales. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, lo administra la oficina encargada de la formación, actualización, mantenimiento y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural.

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 sí 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, definido el límite urbano del área 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 el área urbana y el 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, dos para identificación de MANZANA (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:

1. Identificación del predio:
2. Tenencia del predio:
3. Descripción física del terreno:
4. Infraestructura y servicios:
5. Uso de suelo del predio:
6. 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.

Art. 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructura de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el

Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

De acuerdo a la disposición del Reglamento a la Ley eficiencia y optimización de trámites administrativos; Art. 44: "La actualización catastral se realizará con la remisión directa de la información desde el correspondiente registro de la propiedad al órgano responsable del catastro."

Se efectuará la traslación del dominio de bienes raíces por la inscripción del título en el libro correspondiente del Registro de la Propiedad.

CAPÍTULO II

DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

Art. 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.
- 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 avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Art. 11.- NOTIFICACIÓN.- Para este efecto, la Dirección Financiera notificará a los propietarios de conformidad a los artículos 85, 108 y los correspondientes al Capítulo V del Código Tributario, del 496 del COOTAD; segundo párrafo; y del 164 del Código Orgánico Administrativo con los siguientes motivos:

- a. Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
- b. Un vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado."

Art. 12.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los Arts. Precedentes es el GAD Municipal del cantón Cuyabeno.

Art. 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 Arts.: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código

Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Art. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 134 del COA (Código Orgánico Administrativo), Art. 500 de COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo V, Título II, de los artículos 115 al 123 del Código Tributario”.

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

Art. 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS y EXENCIONES.- Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico Tributario, en el Art 503, 509, 510, 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), 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 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 de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos, salvo en el caso de deducciones tributarias de predios que soporten deudas hipotecarias que deberán presentar hasta el 30 de noviembre.

Art. 16.- EXONERACIONES ESPECIALES.- Por disposiciones de leyes especiales se consideran las siguientes exoneraciones especiales:

- a. Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 (cinco) RBU remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 (quinientos) RBU remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos que trata esta ordenanza.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente.

- b. 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.

Para la aplicación de la presente Ordenanza referente a los beneficios tributarios para las personas con discapacidad, se considerará lo estipulado en el Art. 5 de la Ley Orgánica de Discapacidades.

Art. 17.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según Art. 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

Los Cuerpos de Bomberos que aún no son adscritos al GAD municipal, se podrá realizar la recaudación en base al convenio suscrito entre las partes, según Art. 6, literal i del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD). Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

Art. 18.- EMISION DE TITULOS 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 Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este Art., excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 19.- LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITO.- 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.

Art. 20.- 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.

Art. 21.- 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.

Art. 22.- 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 y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 23.- 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 Art. 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 24.- 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.

Art. 25.- 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.

Art. 26.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Arts. 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD);

1. El impuesto a los predios urbanos
2. Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 27.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a.-) Valor del predio.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el art. 502 del COOTAD; 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 valor del suelo (COOTAD art.495), 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.

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS TARAPOA											
SECTOR	AGUA	ALCANTA	ENERGIA	ALUMBR.	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L SUP
	POTABLE	RILLADO	ELECTRICA	PUBLICO			BORDILLOS	ASEO CALLES		H	L INF
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00		6,50
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00		6,50
02 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	58,52	62,97	38,87	54,62	76,87		5,86
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	41,48	37,03	61,13	45,38	23,13		4,77
03 COBERTURA	56,16	88,80	71,25	71,00	42,08	46,90	26,20	45,30	55,96		4,75
DEFICIT	43,84	11,20	28,75	29,00	57,92	53,10	73,80	54,70	44,04		2,94
04 COBERTURA	33,12	57,18	38,00	36,48	24,13	15,92	10,08	24,40	29,91		2,68
DEFICIT	66,88	42,82	62,00	63,52	75,87	84,08	89,92	75,60	70,09		1,54
05 COBERTURA	11,45	27,78	16,35	14,77	21,91	4,62	2,77	6,92	13,32		1,50
DEFICIT	88,55	72,22	83,65	85,23	78,09	95,38	97,23	93,08	86,68		0,56
06 COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	2,50		0,25
DEFICIT	100,00	100,00	100,00	100,00	80,00	100,00	100,00	100,00	97,50		0,25
PROM. COB.	50,12	62,29	54,27	53,71	44,44	38,40	29,65	38,54	46,43		
PROM. DEF.	49,88	37,71	45,73	46,29	55,56	61,60	70,35	61,46	53,57		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS AGUAS NEGRAS											
SECTOR	AGUA	ALCANTA	ENERGIA	ALUMBR.	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L SUP
	POTABLE	RILLADO	ELECTRICA	PUBLICO			BORDILLOS	ASEO CALLES		H	L INF
01 COBERTURA	100,00	100,00	100,00	100,00	72,80	0,00	63,43	60,29	74,56		5,50
DEFICIT	0,00	0,00	0,00	0,00	27,20	100,00	36,57	39,71	25,44		4,90
02 COBERTURA	67,52	80,00	77,50	60,80	35,52	0,00	9,80	19,40	43,82		4,47
DEFICIT	32,48	20,00	22,50	39,20	64,48	100,00	90,20	80,60	56,18		2,45
03 COBERTURA	26,35	38,26	35,29	32,47	30,49	0,00	4,24	9,88	22,12		2,19
DEFICIT	73,65	61,74	64,71	67,53	69,51	100,00	95,76	90,12	77,88		1,18
04 COBERTURA	8,27	21,60	11,67	8,00	22,51	0,00	1,60	4,00	9,71		1,17
DEFICIT	91,73	78,40	88,33	92,00	77,49	100,00	98,40	96,00	90,30		0,56
05 COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	20,00	0,00	0,00	0,00	2,50		0,25
DEFICIT	100,00	100,00	100,00	100,00	80,00	100,00	100,00	100,00	97,50		0,25
PROM. COB.	40,43	47,97	44,89	40,25	36,26	0,00	15,81	18,71	30,54		
PROM. DEF.	59,57	52,03	55,11	59,75	63,74	100,00	84,19	81,29	69,46		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS SAN JOSE											
SECTOR	AGUA	ALCANTA	ENERGIA	ALUMBR.	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L SUP
	POTABLE	RILLADO	ELECTRICA	PUBLICO			BORDILLOS	ASEO CALLES		H	L INF
01 COBERTURA	94,88	100,00	100,00	59,20	53,60	45,60	89,60	100,00	80,36		5,73
DEFICIT	5,12	0,00	0,00	40,80	46,40	54,40	10,40	0,00	19,64		5,00
02 COBERTURA	72,48	74,88	65,00	7,20	27,60	6,00	24,80	19,60	37,20		3,96
DEFICIT	27,52	25,12	35,00	92,80	72,40	94,00	75,20	80,40	62,81		2,01
02 COBERTURA	21,80	21,80	43,75	6,00	21,50	3,00	15,25	12,25	18,17		1,76
DEFICIT	78,20	78,20	56,25	94,00	78,50	97,00	84,75	87,75	81,83		1,12
PROM. COB.	63,05	65,56	69,58	24,13	34,23	18,20	43,22	43,95	45,24		
PROM. DEF.	36,95	34,44	30,42	75,87	65,77	81,80	56,78	56,05	54,76		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS LA LIBERTAD											
SECTOR	AGUA	ALCANTA	ENERGIA	ALUMBR.	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L SUP
	POTABLE	RILLADO	ELECTRICA	PUBLICO			BORDILLOS	ASEO CALLES		H	L INF
01 COBERTURA	35,04	84,96	40,00	24,00	40,32	0,00	24,00	12,00	32,54		2,86
DEFICIT	64,96	15,04	60,00	76,00	59,68	100,00	76,00	88,00	67,46		2,54
02 COBERTURA	35,04	35,20	30,00	14,40	32,00	0,00	14,40	7,20	21,03		2,49
DEFICIT	64,96	64,80	70,00	85,60	68,00	100,00	85,60	92,80	78,97		0,81
PROM. COB.	35,04	60,08	35,00	19,20	36,16	0,00	19,20	9,60	26,79		
PROM. DEF.	64,96	39,92	65,00	80,80	63,84	100,00	80,80	90,40	73,22		

CUADRO DE COBERTURA DE SERVICIOS PAZ Y BIEN											
SECTOR	AGUA	ALCANTA	ENERGIA	ALUMBR.	RED VIAL	TELEFONOS	ACERAS Y	REC. BASURA	TOTAL	S	L SUP
	POTABLE	RILLADO	ELECTRICA	PUBLICO			BORDILLOS	ASEO CALLES		H	L INF
01 COBERTURA	33,33	24,80	70,83	52,00	43,20	0,00	24,00	24,00	34,02		2,77
DEFICIT	66,67	75,20	29,17	48,00	56,80	100,00	76,00	76,00	65,98		2,02
02 COBERTURA	24,80	22,73	29,17	22,00	42,80	0,00	24,00	24,00	23,69		1,96
DEFICIT	75,20	77,27	70,83	78,00	57,20	100,00	76,00	76,00	76,31		1,07
03 COBERTURA	9,92	0,00	0,00	0,00	28,16	0,00	2,40	4,80	5,66		1,01
DEFICIT	90,08	100,00	100,00	100,00	71,84	100,00	97,60	95,20	94,34		0,31
PROM. COB.	22,68	15,84	33,33	24,67	38,05	0,00	16,80	17,60	21,12		
PROM. DEF.	77,32	84,16	66,67	75,33	61,95	100,00	83,20	82,40	78,88		

Establecidos los sectores homogéneos de cada una de las áreas urbanas 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:

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2020-2021					
AREA URBANA DE TARAPOA					
PRECIO POR EJE COMERCIAL:					
Avenida Cuyabeno (Entre Blas Encarnación y Charap)					
40.00 Dólares					
Vía a San José (Entre Colinas 2 e Imuya)					
30.00 Dólares					
SECTOR HOMOGENIO	LIMIT SUP.	VALOR M ²	LIMIT INF	VALOR M ²	No Mz
1	10,00	40	10,00	40	2
2	8,91	30	8,33	28	13
3	7,77	20	6,96	18	23
4	6,91	16	5,40	13	25
5	4,95	10	2,81	6	38
6	2,70	5	1,99	4	14
7	1,90	2	1,90	2	58

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2020-2021					
AREA URBANA DE AGUAS NEGRAS					
PRECIO POR EJE COMERCIAL:					
Avenida Las Palmas (Entre Católica y Guadalupe Macías)					
20.00 Dólares					
SECTOR	LIMIT.		LIMIT.		No

HOMOG.	SUP.	VALOR M ²	INF.	VALOR M ²	Mz
1					
	7,87	15	7,38	14	8
2					
	6,74	10	4,97	8	7
3					
	4,70	7	3,46	5	18
4					
	3,42	3	1,57	2	27

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2020-2021					
AREA URBANA DE SAN JOSE					
PRECIO POR EJE COMERCIAL:					
Vía Principal (Entre Vía a Tarapoa y Primera transversal)					
15.00 Dólares					
SECTOR HOMOG.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1					
	8,20	10	8,00	10	5
2					
	6,29	6	4,53	4	6
3					
	3,85	3	2,61	2	12

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2020-2021					
AREA URBANA DE LA LIBERTAD					
SECTOR HOMOGENEO.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	4,77	12	4,70	12	4
2	4,65	6	2,97	4	6

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO BIENIO 2020-2021					
AREA URBANA DE PAZ Y BIEN					
PRECIO POR EJE COMERCIAL:					
Calle A (Entre Calle 5 y Calle 7)				20.00 Dólares	
SECTOR HOMOGENEO.	LIMIT. SUP.	VALOR M ²	LIMIT. INF.	VALOR M ²	No Mz
1	4,56	10	4,37	10	6
2	4,12	8	3,62	7	9
3	3,37	3	1,80	2	8

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se deducirán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la Normativa Municipal de **valoración de la propiedad urbana**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica a continuación:

COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES**1.- GEOMETRICOS**

	COEFICIENTE
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95

2.- TOPOGRAFICOS

2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS

	COEFICIENTE
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88

- AGUA POTABLE
- ALCANTARILLADO
- ENERGIA ELECTRICA

3.2. - VIAS

	COEFICIENTE
• ADOQUIN • HORMIGON • ASFALTO • PIEDRA • LASTRE • TIERRA	1.0 a .88

3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS

• ACERAS • BORDILLOS • TELEFONO • RECOLECCION DE BASURA • ASEO DE CALLES	1.0 a .93
--	-----------

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 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; solo como información, estos datos no adicionan valor, y son: 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.

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: 26,00; y la constante P2 en el valor de: 24,37; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

Cuadro de factores de reposición (rubros de edificación)

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES	
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,33	Madera Común	1,3018	Pozo Ciego	0,1183
Pilotes	3,484	Caña	0,1851	Canalización Aguas Servidas	0,0681
Hierro	1,055	Madera Fina	3,5085	Canalización Aguas Lluvias	0,0681
Madera Común	0,705	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,3979	Canalización Combinado	0,2037
Caña	0,514	Tierra	0		
Madera Fina	1,307	Mármol	3,4787	Baños	
Bloque	0,516	Marmetón (Terrazo)	2,435	No tiene	0
Ladrillo	0,503	Marmolina	3,2977	Letrina	0,0594
Piedra	0,501	Baldosa Cemento	0,5557	Baño Común	0,0791
Adobe	0,516	Baldosa Cerámica	0,8203	Medio Baño	0,1149
Tapial	0,516	Parquet	1,9293	Un Baño	0,1346
		Vinyl	0,5454	Dos Baños	0,1839
Vigas y Cadenas		Duela	0,6568	Tres Baños	0,358
No tiene	0	Tablon / Gress	1,9293	Cuatro Baños	0,5518
Hormigón Armado	0,876	Tabla	0,2448	+ de 4 Baños	0,7259
Hierro	0,487	Azulejo	1,6002		
Madera Común	0,337	Cemento Alisado	0,3979	Eléctricas	
Caña	0,131			No tiene	0
Madera Fina	1,521	Revestimiento Interior		Alambre Exterior	0,4874
		No tiene	0	Tubería Exterior	0,5217
Entre Pisos		Madera Común	1,0533	Empotradas	0,5451
No Tiene	0	Caña	0,9357		
Hormigón Armado (Losa)	0,53	Madera Fina	4,1055	Tumbados	
Hierro	0,302	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4682	No tiene	0
Madera Común	0,155	Tierra	0,2646	Madera Común	0,4916
Caña	0,056	Mármol	7,3845	Caña	0,397
Madera Fina	1,041	Marmetón	5,2147	Madera Fina	2,7782
Madera y Ladrillo	0,203	Marmolina	3,045	Arena-Cemento	0,3097
Bóveda de Ladrillo	0,187	Baldosa Cemento	1,6458	Tierra	0,1792
Bóveda de Piedra	0,788	Baldosa Cerámica	3,0179	Grafiado	0
		Azulejo	2,6081	Champiado	0,9961
Paredes		Grafiado	1,2525	Fibro Cemento	1,6347
No tiene	0	Champiado	1,5632	Fibra Sintética	1,3048
Hormigón Armado	2,297	Piedra o Ladrillo Hornamental	3,3002	Estuco	0,7375
Madera Común	1,151				
Caña	0,429	Revestimiento Exterior		Cubierta	
Madera Fina	1,499	No tiene	0	No Tiene	0
Bloque	0,825	Madera Fina	0,9241	Arena-Cemento	0,3375
Ladrillo	1,375	Madera Común	0,4909	Baldosa Cemento	0,5232
Piedra	0,765	Arena-Cemento (Enlucido)	0,2182	Baldosa Cerámica	0,6857
Adobe	0,566	Tierra	0,1238	Azulejo	1,6002
Tapial	0,566	Mármol	1,3359	Fibro Cemento	0,7823
Bahareque	0,457	Marmetón	1,3359	Teja Común	0,8595
Fibro-Cemento	1,729	Marmolina	1,3359	Teja Vidriada	1,3561
		Baldosa Cemento	0,5491	Zinc	0,4588
Escalera		Baldosa Cerámica	1,001	Poletileno	2,0132
No Tiene	0	Grafiado	0,5856	Domos / Traslucido	2,0132
Hormigón Armado	0,057	Champiado	0,5143	Ruberoy	2,0132
Hormigón Ciclopeo	0,21	Aluminio	2,7918	Paja-Hojas	0,158
Hormigón Simple	0,034	Piedra o Ladrillo Hornamental	1,7437	Cady	0,2885
Hierro	0,045	Cemento Alisado	2,847	Tejuelo	0,4448
Madera Común	0,042				
Caña	0,062	Revestimiento Escalera		Puertas	
Madera Fina	0,219	No tiene	0	No tiene	0
Ladrillo	0,022	Madera Común	0,0192	Madera Común	0,6985
Piedra	0,012	Caña	0,037	Caña	0,037
		Madera Fina	0,0365	Madera Fina	1,4749
Cubierta		Arena-Cemento	0,0086	Aluminio	1,1492
No Tiene	0	Tierra	0,0049	Enrollable	0,8743
Hormigón Armado (Losa)	2,231	Mármol	0,0525	Hierro-Madera	0,0737
Hierro (Vigas Metálicas)	1,363	Marmetón	0,0525	Madera Malla	0,074
Estereoestructura	12,99	Marmolina	0,0525	Tol Hierro	1,2545
Madera Común	0,861	Baldosa Cemento	0,0153		
Caña	0,234	Baldosa Cerámica	0,1536	Ventanas	
Madera Fina	1,123	Grafiado	0,8706	No tiene	0
		Champiado	0,8706	Hierro	0,308
Cubre Ventanas		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0607	Madera Común	0,1923
No tiene	0			Madera Fina	0,6738
Hierro	0,205	Closets		Aluminio	0,7698
Madera Común	0,099	No tiene	0	Enrollable	0,5843
Caña	0	Madera Común	0,3615	Hierro-Madera	2,4656
Madera Fina	0,581	Madera Fina	0,8339	Madera Malla	0,0754
Aluminio	0,465	Aluminio	0,8672		
Enrollable	0,577	Tol Hierro	0,5003		
Madera Malla	0,052				

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

Cuadro de la depreciación de la construcción

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

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 la Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque 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.

AFECTACIÓN COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABLE	% A REPARAR	TOTAL
CUMPLIDOS			DETERIORO
0-2	1	0,84 a 0,30	0

Art. 28.- 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 (COOTAD)** y otras leyes.

Art. 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD), pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- El 1‰ (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,
- El 2‰ (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

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

Art. 30.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2‰) anual que se cobrará a los solares no edificadas, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Art. 507 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD). Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de **1.39 o/oo (uno punto treinta y nueve por mil)**, calculado sobre el valor imponible.

Art. 32.- LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran 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 en el Art. 505 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

Art. 33.- 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 Art. 506 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD) y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Art. 34.- ZONAS URBANO MARGINALES.- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art 509 COOTAD literal a) Las zonas urbano-marginales las definirá el GAD municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 35.- EPOCA 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 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	3%
• Del 16 al 31 de mayo	2%

- Del 1 al 15 de junio 2%
- Del 16 al 30 de junio 1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Art. 512 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización (COOTAD).

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 36.- 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 Cuyabeno determinadas de conformidad con la Ley.

Art. 37.- EL IMPUESTO QUE GRAVA A LA PROPIEDAD RURAL. - Los predios rurales están gravados de acuerdo a lo establecido en los Artículos 514 al 526 del COOTAD;

1.- El impuesto a la propiedad rural

Art. 38.- 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. 39.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.- El catastro registra 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 datos:

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios
5. Uso y calidad del suelo
6. Descripción de las edificaciones

Art. 40.- 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 previstos en la presente Ordenanza; 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 aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, componentes, valores y parámetros técnicos serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a. Valor de Terrenos

Sectores 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 homogéneos según el grado de mayor o menor cobertura que tengan en infraestructura y servicios, numerados en orden ascendente de acuerdo a la dotación de infraestructura, siendo el sector 1 el de mayor cobertura, mientras que el último sector de la unidad territorial sería el de menor cobertura.

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 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 El plano sectorizado cobertura de infraestructura en el territorio rural, relacionando con el plano de clasificación agrológica, permite tener el plano de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE CUYABENO

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.4
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 7.4

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

SECTOR HOMOGENE O	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	980	866	712	660	547	432	299	186
SH 4.4	29688	26250	21563	20000	16563	12813	9063	5625
SH 5.2	627	555	456	423	350	271	192	119
SH 5.3	394	349	286	266	220	170	120	75
SH 6.3	232	205	168	156	129	100	71	32
SH 7.4	197	174	143	132	110	85	60	37

El valor base por hectárea 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 de mejores condiciones para la producción agrícola hasta la octava que sería la de malas condiciones agrológicas. **Servicios básicos**; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

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
- 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

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

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

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 del territorio de cada propiedad 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.

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 los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno.

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios:

Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie, según se detalla a continuación:

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

- VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
- S = SUPERFICIE DEL TERRENO
- Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
- Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO
- FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

- 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

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

b.-) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana).

Art. 41.- 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 (COOTAD), Código Tributario y otras leyes.

Art. 42.- 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 al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente. Art 518 del COOTAD.

Art. 43.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de **1.94 o/oo (uno punto noventa y cuatro por mil)**, calculado sobre el valor imponible.

Art. 44.- TRIBUTACION 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. 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. 45.- 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 ciento (10%) anual.

Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por dividendos los podrán pagar su título en cualquier fecha del periodo fiscal sin descuentos ni recargos.

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.

DISPOSICIONES GENERALES

ÚNICA.- En todos los procedimientos y aspectos no contemplados en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones contenidas en la Constitución de la República, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Desarrollo COOTAD, en el Código Orgánico Tributario y en la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo LOOTUGS, de manera obligatoria y supletoria.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS

PRIMERA.- No es procedente implementar y poner en vigencia los productos del proceso de la actualización catastral predial urbana y rural que dispone nuestra municipalidad de conformidad a lo que establece el Acuerdo Ministerial 029-16 del MIDUVI; mismos que aún no se encuentran finiquitados en temas técnicos, legales y contractuales, que según el Director de Planificación mediante informe Nro. ADM-N.-039-ER-2019 de fecha 13 de diciembre de 2019, expresa en una de sus conclusiones; motivo por la cual se procede a poner en vigencia el catastro predial urbano y rural del año anterior actualizado a la fecha.

SEGUNDA.- La Jefatura de Avalúos y Catastros del GAD Municipal de Cuyabeno conferirá los certificados sobre Avalúos de la propiedad Urbana o Rural que le fueran solicitados por los contribuyentes y/o propietarios, previa cancelación de su respectiva tasa por servicios administrativos.

DISPOSICIONES FINALES

VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir del 1 de enero del 2020, sin perjuicio de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

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

La presente ordenanza ha sido dada y firmada en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cuyabeno el 17 de diciembre del 2019.



Nelson Yaguachi Capa

ALCALDE DEL CANTÓN CUYABENO



Ab. Marco Espinoza Peñañiel

SECRETARIO DEL GAD-MC

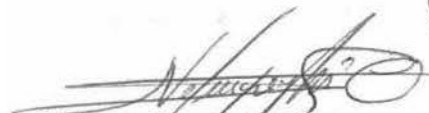
CERTIFICO.- Que la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 2021 DEL CANTÓN CUYABENO, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Cuyabeno, en las sesiones ordinarias celebradas el 10 de diciembre del 2019 y el 17 de diciembre del 2019.



Ab. Marco Espinoza Peñañiel

SECRETARIO DEL GAD- MC.

SANCIÓN.- Tarapoa, 20 de diciembre del 2019 de acuerdo al plazo que decurre y de conformidad con el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, y habiéndose observado el trámite legal pertinente sanciono la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 2021 DEL CANTÓN CUYABENO



Nelson Yaguachi Capa

ALCALDE DEL CANTÓN CUYABENO

CERTIFICACIÓN: Sancionó y firmó la presente ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2020 2021 DEL CANTÓN CUYABENO el señor Nelson Yaguachi Capa Alcalde del Cantón Cuyabeno a los veinte días del mes de diciembre del dos mil diecinueve.

Ab. Marco Espinoza Peña



SECRETARIO DEL GAD-MC.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN JAMA

CONSIDERANDO:

- Que,** la Constitución de la República del Ecuador en su artículo 264, numeral 9 dispone que, "Los gobiernos municipales tendrán las siguientes competencias exclusivas sin perjuicio de otras que determine la ley: Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos..."
- 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,** el artículo de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental.
- Que,** el 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;
- 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 artículo 55 del COOTAD, 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 COOTAD dispone que al Concejo Municipal le corresponde: El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor. Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el artículo 139 del COOTAD 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 el artículo 491 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización norma que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, se considerarán impuestos municipales entre otros el impuesto sobre la propiedad urbana y rural;

Que, el artículo 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentaran por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los

términos establecidos en este código;

- Que,** en aplicación al artículo 495 del COOTAD, 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 artículo 496 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;
- Que,** en el artículo 497 del COOTAD, establece que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;
- Que,** de conformidad con el artículo 501 del COOTAD, son sujetos pasivos del impuesto a los predios urbanos, los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad, en la forma establecida por la ley;
- Que,** el artículo 511 del COOTAD dispone a las municipalidades, con base en todas las modificaciones operadas en los catastros hasta el 31 de diciembre de cada año, determinar, el impuesto a los predios urbanos, para su cobro a partir del 1 de enero en el año siguiente;
- Que,** el artículo 561 del COOTAD; señala que “Las inversiones, programas y proyectos realizados por el sector público que generen plusvalía, deberán ser consideradas en la revalorización bianual del valor catastral de los inmuebles. Al

tratarse de la plusvalía por obras de infraestructura, el impuesto será satisfecho por los dueños de los predios beneficiados, o en su defecto por los usufructuarios, fideicomisarios o sucesores en el derecho, al tratarse de herencias, legados o donaciones conforme a las ordenanzas respectivas";

Que,

el artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Responsabilidad de información catastral. Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, 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, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

En los casos mencionados en este artículo, es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente."

Que,

el Artículo 3 de la Ley Orgánica para Evitar la Especulación Sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, reforma al

COOTAD, disponiendo lo siguiente: Agréguese a continuación del artículo 526 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización el siguiente artículo: "Artículo 526.1.- Obligación de actualización. Sin perjuicio de las demás obligaciones de actualización, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y metropolitanos tienen la obligación de actualizar los avalúos de los predios a su cargo, a un valor comprendido entre el setenta por ciento (70%) y el cien por ciento (100%) del valor del avalúo comercial solicitado por la institución financiera para el otorgamiento del crédito o al precio real de venta que consta en la escritura cuando se hubiere producido una hipoteca o venta de un bien inmueble, según el caso, siempre y cuando dicho valor sea mayor al avalúo registrado en su catastro.

Los registradores de la propiedad no podrán inscribir los mencionados actos jurídicos sin la presentación del certificado de actualización del avalúo del predio, por los valores mencionados en el párrafo anterior, de ser aplicables. En dicho certificado deberá constar desglosado el valor del terreno y de construcción.;

Que, el artículo 1 del Acuerdo Ministerial 029-16 emitido por el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda. Objeto y ámbito de aplicación.- El presente instrumento tiene por objeto establecer lineamientos generales, requisitos mínimos y criterios técnicos aplicables a la estructuración del Sistema Nacional de Catastro Integral Geo Referenciado de Hábitat y Vivienda, que permita regular la formación, mantenimiento y actualización del catastro en sus componentes económicos, físicos, jurídicos y temáticos; así como la valoración individual y masiva de los bienes inmuebles para garantizar resultados confiables, imparciales y transparentes.

Que, el artículo 57, literal a) del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, determina que al Concejo Municipal le corresponde el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones; y,

En uso de las atribuciones que le confiere la Constitución y el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

“ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JAMA, BIENIO 2020-2021”

TÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

**CAPÍTULO I
DE LA ADMINISTRACIÓN CATASTRAL**

Artículo 1. Objeto. La presente ordenanza, dicta las normas jurídicas y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás construcciones, la determinación del avalúo de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, cabeceras parroquiales, centros poblados, y de la zona rural, determinadas de conformidad con la ley.

El catastro predial es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica. Tiene por objeto, regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario urbano y rural en el territorio del cantón.

El Sistema Catastral Predial Urbano y Rural, comprende el inventario de la información catastral, la determinación del avalúo 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 todos sus elementos, controles y

seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Artículo 2. Dominio de la propiedad. Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad. Posee aquel 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 3. Del mantenimiento catastral. El responsable del catastro municipal, está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como también de que toda la información generada, sea incorporada a las bases de datos gráficos y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

La administración catastral, establecerá las normas, técnicas y procedimientos administrativos para el funcionamiento de su sistema de archivos a efecto de que éste guarde y conserve la información y permita obtenerla en cualquier momento para conocer la historia catastral de los predios.

Artículo 4. Del registro catastral. Todos los bienes inmuebles en el Municipio deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo comercial de los mismos que se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas, fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

1. El plano general del territorio del Cantón Jama.
2. El plano de las áreas urbanas, con su división catastral, que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
3. El plano de cada manzana, que contenga las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
4. Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el Municipio con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.

Artículo 5. Contenido del registro catastral. Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

1. Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
2. Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s).
3. De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.
4. Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca el Plan de Desarrollo Urbano, del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Artículo 6. Documentación complementaria. Forman parte de la presente Ordenanza:

1. El plano del valor del suelo urbano.
2. Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes.
3. Tabla de valores de las edificaciones y los factores para la valoración de las edificaciones.

Artículo 7. Dependencias municipales responsables. Corresponde a la Dirección de Planificación y Desarrollo Local en el GADM de Jama, por medio de su dependencia a cargo del avalúo y catastro de la propiedades, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo comercial de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible y la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable de la Dirección Planificación y Desarrollo Local, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón Jama. En esos catastros los bienes inmuebles constarán con el avalúo real de los predios debidamente actualizados.

La Dirección Planificación en el GADM de Jama, queda facultado para realizar en cualquier momento, de oficio o a petición interesada, la revisión y por ende un nuevo avalúo actualizado de cualquier predio. Para la realización del nuevo avalúo que implique incrementar o disminuir el valor unitario por metro cuadrado de suelo o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales desde la vigencia de la presente Ordenanza, bienio 2020-2021.

La Dirección encargada del urbanismo en el GADM de Jama a través de la Unidad de Avalúo y Catastro le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial.

A la Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales le corresponde aplicar las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente ordenanza.

A la Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de Tesorería, le corresponde el cobro del impuesto por medio de los

mecanismos contemplados en la normativa existente.

A la Dirección Financiera, le corresponde conocer y resolver mediante resolución motivada, los reclamos que se presentaran respecto de los impuestos prediales urbanos y rurales, así como la aplicación de las exoneraciones y rebajas de acuerdo a la ley.

A la Dirección de Planificación, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones de todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales, lo que informará a la dependencia a cargo del avalúo y catastro de las propiedades para su actualización.

Las demás Direcciones, Unidades y Empresas Municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones de que están bajo la responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 8. De la formación del catastro predial. La formación del catastro predial, se realizará en atención a:

a) El catastro de los predios.

a.1) El catastro del título de dominio de los predios. Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;

a.2) El registro de predios mostrencos;

a.3) El registro individual en la base de datos alfanumérica. Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:

- Derecho sobre el predio o bien inmueble.
- Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

b) Planos o registros cartográficos. Se realizarán a través de los siguientes procesos:

- b.1) Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
- b.2) Fotografías aéreas, y restitución cartográfica.
- b.3) Imágenes de satélite.
- b.4) Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.

Artículo 9. De las actualizaciones y mantenimiento catastral. Se refieren a las modificaciones que se aplican a los predios registrados en el sistema catastral.

Corresponde a la Dirección de Planificación por medio de la Unidad de Avalúos y Catastro, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

1. Inclusión/reinclusión.
2. Bajas de registros catastrales.
3. Unificación y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal.
4. Transferencia de dominio.
5. Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.
6. Actualizaciones derivadas por las solicitudes de los registros catastrales.
7. Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Artículo 10. Inventario catastral. Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica por medio de un sistema de información geográfica municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será

proporcionado a las Direcciones Municipales que lo requieran, a través de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal, se determinarán de acuerdo en el mismo convenio.

CAPÍTULO II APLICACIÓN DEL CATASTRO

Artículo 11. Notificaciones a los contribuyentes. La Dirección Financiera, notificará por la prensa, a los propietarios de los bienes inmuebles del cantón Jama, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2020-2021, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

Artículo 12. De los predios sin edificaciones y/o no terminadas. El avalúo de la propiedad en predios urbanos con edificaciones no terminadas y solares no edificados, se liquidará en atención a las siguientes situaciones:

a) Predio con edificación no terminada y no ser habitable aún o esté inconclusa. Se determinará el avalúo de la propiedad, sumando el avalúo del solar y el avalúo de lo edificado a la fecha del levantamiento de la información; y,

b) Predio sin edificación. Se determinará el avalúo de la propiedad únicamente a base del avalúo del suelo. En este caso, se gravará adicional al impuesto predial, con un recargo anual del dos por mil (2/1000), siempre y cuando estén contemplados en las condiciones que establece la presente ordenanza.

TÍTULO II DE LAS RESPONSABILIDADES EN LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

CAPÍTULO I

DE LAS RESPONSABILIDADES

Artículo 13. De los propietarios. Toda persona, natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles en el

cantón, está obligada a registrarlos en la dependencia a cargo del Avalúo y Catastro, adjuntando el instrumento público que acredite el dominio, debidamente inscrito en el Registro de la Propiedad del Cantón Jama, para que conste el cambio efectuado en el inventario catastral.

Esta obligación deberá cumplirse dentro de los treinta días posteriores a la inscripción del instrumento público que acredite el dominio en el Registro de la Propiedad.

Artículo 14. De los notarios y Registrador de la Propiedad. El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro. Los notarios y registrador de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros dentro de los diez primeros días de cada mes y en los formularios previstos, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condominios, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como 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 solicitados.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

Artículo 15. 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:

1. Identificación predial.
2. Tenencia.
3. Descripción del terreno.
4. Infraestructura y servicios.
5. Uso del suelo.
6. Restricciones.
7. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Artículo 16. Avalúo de la propiedad urbana. Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de predios, lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del predio, lote o solar;
- b) El avalúo de las edificaciones que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un predio, lote o solar, calculado sobre el método de reposición;
- 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, estado de conservación, uso constructivo y condición física.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta ordenanza aplicando la siguiente expresión matemática:

$$VP = VS + VC$$

Donde:

VP : Valor del predio urbano

VS : Valor del suelo urbano

VC : Valor de las construcciones o edificaciones (si existieran)

Cada uno de los elementos de la valoración predial, que se describen a continuación:

1. Avalúo del suelo.

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, y servicios municipales proporcionados por el GAD, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Estas zonas o sectores homogéneos consideran el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios

municipales, regulación del uso del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en los respectivos planos adjuntos a la presente ordenanza.

El valor base del suelo que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del suelo, por aspectos, topográficos, infraestructura, servicios básicos, ubicación en la manzana y geométricos finalmente.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área urbana, 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.

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción y multiplicado por la respectiva área predial, resultando entonces la siguiente ecuación:

$$VS = VBS * fT * A$$

Donde:

VS : Valor del suelo del predio urbano

VBS : Valor base del suelo urbano

fT : Factor total de ajuste

A : Área del predio

1.1. Valor base del suelo urbano.

Los valores base del suelo determinados para cada sector o zona homogénea a partir del estudio de mercado de los suelos urbanos y del análisis de equipamiento y servicios urbanos se resume en la siguiente tabla:

CÓDIGO	SECTOR	VALOR UNITARIO (USD\$/m ²)	No. PREDIOS
ZH01	JAMA	80	180
ZH02	JAMA	60	519

CÓDIGO	SECTOR	VALOR UNITARIO (USD\$/m ²)	No. PREDIOS
ZH03	JAMA	50	335
ZH04	JAMA	40	304
ZH05	JAMA	30	167
ZH06	JAMA	25	224
ZH07	JAMA	20	11
ZH08	JAMA	10	6
ZH01	EL MATAL	25	149
ZH02	EL MATAL	22	401
ZH03	COCO BEACH	80	74
ZH01	DON JUAN	50	467
ZH02	PUNTA DON JUAN	150	160
ZH01	LA DIVISIÓN	80	18
ZH01	LOS FARALLONES	80	179
ZH01	PEÑÓN DE JAMA	100	27
ZH01	PLAYA ESCONDIDA	140	129
ZH01	VISTA PACÍFICA	40	66
ZH01	JAMA CAMPAY	120	133
ZH01	COSTA JAMA	160	87
ZH02	COSTA JAMA	20	32

Se anexa planos de valoración del suelo.

1.2. Factores de aumento y reducción.

De acuerdo a las condiciones particulares de cada predio y que deben constar registradas en las bases de datos catastrales determinan factor total de aumento – reducción del valor del suelo y se resume en la siguiente expresión matemática:

$$fT = f_{fre/for} * f_{loc} * f_{top} * f_{sup} * f_{via} * f_{sb}$$

Donde:

fT : Factor total de aumento – reducción

$f_{fre/for}$: Factor frente forma

f_{loc} : Factor localización en la manzana

f_{top} : Factor de topografía

f_{sup} : Factor de superficie

f_{via} : Factor de vía de acceso

f_{sb} : Factor de disponibilidad de servicios básicos

En tal virtud, se deberán aplicar los siguientes factores que aumentarán o

reducirán el valor del suelo de los predios:

1.2.1 Factor Frente Forma ($f_{fre/for}$)

Se determina aplicando la siguiente fórmula:

$$f_{fre/for} = \sqrt[3]{\frac{4 * \sqrt{A}}{P}}$$

Donde:

A : Área del predio

P : Perímetro del predio

1.2.2 Factor Localización dentro de la Manzana (f_{loc})

DESCRIPCIÓN	Factor
ESQUINERO	1,10
EN CABECERA	1,15
INTERMEDIO I	1,00
INTERMEDIO II	1,05
EN L	1,05
EN T	1,10
EN CRUZ	1,15
MANZANERO	1,20
TRIANGULO	1,20
EN CALLEJÓN	0,75
INTERIOR	0,50
EN PASAJE	1,00

1.2.3 Factor de topografía (f_{top})

DESCRIPCIÓN	FACTOR
A nivel	1,00
Bajo Nivel	0,95
Sobre nivel	1,00
Ascendente	0,90
Descendente	0.90

1.2.4 Factor de superficie (f_{sup})

Para el caso del cantón Jama, y de acuerdo con el análisis estadístico pertinente, se ha determinado que el tamaño del predio tipo será 350m².

SUPERFICIE (m ²)	FACTOR
1 - 350.00	1.00
350.001-700.00	0.99
700.001-1000.00	0.98
1000.001-1700.00	0.97
1700.001-3000.00	0.95
3000.001-7000.00	0.93
7000.001-10000.00	0.90
Mayor a 10000.00	0.60

1.2.5 Factor de vía de acceso (f_{via})

DESCRIPCIÓN	FACTOR
AUTOPISTA	1,00
AVENIDA	1,00
CALLE	1,00
CALLEJÓN	0,80
CAMINO DE HERRADURA	0,80
ESCALINATA	0,70
PASAJE	0,90
PEATONAL	0,70
SENDERO	0,70
NO TIENE	0,60

1.2.6 Factor de disponibilidad de servicios básicos (f_{sb})

Este factor se calcula con el promedio de valores de los servicios disponibles mediante la siguiente ecuación:

$$f_{sb} = \frac{\text{Alcantarillado} + \text{Agua Potable} + \text{Eléctrica} + \text{Aceras} + \text{Bordillos}}{5}$$

DESCRIPCIÓN	TIENE	NO TIENE
Alcantarillado	1	0,88
Agua Potable	1	0,93
Red Eléctrica	1	0,96
Aceras	1	0,92
Bordillo	1	0,98

- 2. Avalúo de edificaciones.** Se establece el avalúo 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 constarán los siguientes

indicadores: de carácter general; tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los valores unitarios de las tipologías constructivas existentes, tablas de depreciación por edad, estado de conservación, uso constructivo y condición física de las construcciones.

2.1. Cálculo del avalúo de las edificaciones. -

El avalúo de las edificaciones estará fundamentado matemáticamente por la siguiente expresión:

$$VC = \sum_{i=1}^n (VUaj_i * AB_i) + \sum_{j=1}^m (VUaj_j * AP_j * 0.35)$$

Donde:

VC : Valor total de las construcciones

VUaj : Valor unitario ajustado por tipología constructiva

AB : Área construida del bloque (incluida para cada piso registrado)

AP : Área construida del portal

i : Bloques

n: Número total de bloques

j : Portales

m: Número total de portales

En la presente ordenanza se incluye también los portales registrados en las bases de datos catastrales, siendo los portales, espacios construidos privados de uso público con el fin de brindar sombra a los transeúntes en los días soleados.

El valor de los portales o soportales en Jama se calculará aplicando el 35% del valor correspondiente del bloque aledaño una vez aplicado todos sus factores de ajuste.

Las áreas de los bloques constructivos y bloques están registradas en las bases de datos gráficas y georeferenciadas del catastro urbano.

El valor unitario ajustado por tipología constructiva se determinará una vez aplicados todos los factores de corrección previstos a los valores unitarios

estándar actualizados para cada tipología constructiva presente en Jama, es decir, por medio de la siguiente expresión:

$$VU_{aj} = VU * fd_{EEs} * f_U * f_{CF}$$

Donde:

VU_{aj} : Valor unitario ajustado por tipología constructiva

VU : Valor unitario por tipología constructiva

fd_{EEs} : Factor de depreciación por edad y estado de conservación de la construcción

f_U : Factor de uso de la construcción

f_{CF} : Factor de condición física de la construcción

Los valores unitarios han sido categorizarán en función de las tipologías constructivas que pueden determinarse a partir de las características constructivas registradas en la base de datos catastral y que son las siguientes:

COLUMNAS	PARED	CUBIERTA	REVESTIMIENTO CUBIERTA	PISOS	TIPO
CAÑA	CAÑA		ZINC	N	T01
			CADY PAJA		
	OTRAS		OTRAS		
MADERA COMÚN	MADERA PROCESADA FINA GYPSUM PIEDRA		NO TIENE	N	T02
			ZINC		
			FIBRO CEMENTO		
			ARENA CEMENTO		
			CADY PAJA		
			KUTERMICO		
			CERÁMICA	N	T03
			CHOVA		
			POLICARBONAT O		
			TEJA ORDINARIA		
			TEJA VIDRIADA		
			TEJUELO		
			STEEL PANEL		
			BALDOSA CEMENTO		
	NO TIENE		ZINC FIBRO CEMENTO OTRAS	N	T04
	BAHAREQUE				
	CAÑA				
	MALLA				
	ZINC				

COLUMNAS	PARED	CUBIERTA	REVESTIMIENTO CUBIERTA	PISOS	TIPO
	LONA				
	KUTERMICO				
	BLOQUE		ZINC FIBRO CEMENTO OTRAS	N	T05
	LADRILLO				
	FERROCEMENTO				
	PREFABRICADO H. SIMPLE				
	MADERA COMÚN				
	ADOBE				
	TAPIAL				
HIERRO	BLOQUE		ZINC	N	T06
	LADRILLO		FIBRO CEMENTO		
	OTRAS		OTRAS		
HORMIGÓN ARMADO MIXTO (METAL / HORMIGÓN)	LADRILLO BLOQUE OTRAS	NO TIENE	ZINC FIBRO CEMENTO TEJA ORDINARIA OTRAS	N	T07
		CAÑA			
		MADERA COMÚN			
		MADERA PROCESADA FINA			
		ACERO			
		HIERRO (VIGAS METÁLICAS)			
		ESTÉREO ESTRUCTURA			
		LOSA HORMIGÓN ARMADO	ARENA CEMENTO	N	T08
ACERO PILOTAJE DE H.A.	LADRILLO BLOQUE OTRAS	LOSA HORMIGÓN ARMADO	ARENA CEMENTO		T09
		OTRAS	OTRAS	N	
NO TIENE	ADOBE		TEJA FIBRO CEMENTO O PAJA OTRAS	N	T10
	TAPIAL		TEJA FIBRO CEMENTO PAJA OTRAS	N	T11
	PIEDRA		TEJA FIBRO CEMENTO OTRAS	N	T12
	LADRILLO BLOQUE		ZINC FIBRO CEMENTO OTRAS	N	T13

COLUMNAS	PARED	CUBIERTA	REVESTIMIENTO CUBIERTA	PISOS	TIPO
	PREFABRICADO H. SIMPLE		STEEL PANEL FIBRO CEMENTO OTRAS	N	T14

Por medio de esta categorización, los valores unitarios de las tipologías constructivas corresponderán a los siguientes:

Valores Unitarios (USD/m²) 2017 – SEPT				
TIPO	BÁSICO	ECONÓMIC O	BUENO	LUJO
T01	61,36	118,56	252,20	384,85
T02	69,68	277,68	514,28	789,92
T03	70,77	282,02	528,54	807,04
T04	253,94	304,72	438,04	643,73
T05	263,21	315,86	454,05	667,25
T06	100,88	271,44	548,08	799,76
T07	164,32	294,32	567,84	895,44
T08	204,38	366,08	669,24	946,40
T09	133,12	282,88	558,48	832,00
T10	78,00	195,52	389,26	574,06
T11	76,54	191,87	381,98	563,33
T12	89,44	246,48	484,12	750,36
T13	89,44	252,72	465,45	700,02
T14	186,13	223,35	390,86	703,55

Método de Reposición. El método de reposición para una edificación, consiste en determinar el valor de reproducirlo o construirlo de nuevo por medio de valores actuales y sobre el cual corresponden los valores unitarios detallados en la tabla anterior.

La depreciación. Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el

caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa de la conservación y/o de la edad de construcción.

Los factores de conservación y de edad de la edificación propuestos, generará como oferta los coeficientes respectivos para cada una de las edificaciones, según la información contenida en la ficha censal.

Con los valores de la tabla de valoración de edificaciones y con los coeficientes de depreciación propuestos, determinaremos el valor individual de las edificaciones.

2.1.1 Factores de depreciación.

El valor de las edificaciones obtenidos con los costos por metro cuadrado, nos determinarán el valor actual de la edificación y estos valores serán modificados por los coeficientes del estado de conservación y edad de la construcción.

2.1.2 Estado de conservación del edificio.

Este factor que se aplicará según el mantenimiento o conservación que presentan las edificaciones, dependerá del indicador colocado durante la actualización catastral, las categorías de conservación son las siguientes.

Muy Bueno: Edificación mantenida como nueva, no presenta ningún signo de reparación inmediata.

Bueno: Es la edificación que presenta un buen mantenimiento de la estructura, paredes y cubiertas, presenta signos de reparación mínimos y sencillos.

Regular: Estas edificaciones que se pueden presentar fallas considerables a nivel estructural, cubierta y paredes para ser consideradas a ser remodeladas.

Malo: Son las edificaciones que presentan deterioro casi en su totalidad y con la posibilidad de colapso o desmoronamiento.

Los coeficientes que se utilizarán por este concepto serán los siguientes:

ESTADO CONSERVACIÓN	FACTOR
MUY BUENO	1
BUENO	0.819
REGULAR	0.647
MALO	0.474

2.1.3 Edad de la Construcción.

El factor de Edad de la Construcción, igualmente dependerá del año que fue construida la edificación, considerando la vida útil de los elementos constitutivos.

Las vidas útiles de las tipologías constructivas están definidas por medio de las siguientes tablas:

COLUMNAS	PAREDES	TIPO	VIDA ÚTIL (años)	% RESIDUAL	EDAD MAX. RESIDUAL (años)
CAÑA		T01	10	30	7
MADERA		T02	40	35	26
		T03	40	35	26
		T04	20	30	14
		T05	40	35	26
		T06	70	40	42
HIERRO ACERO PILOTAJE DE H.A. HORMIGÓN ARMADO MIXTO (METAL / HORMIGÓN)		T07	70	40	42
		T08	70	40	42
			70	40	
		T09			42
NO TIENE	ADOBE	T10	40	35	26
	TAPIAL	T11	40	35	26
	LADRILLO	T13	40	35	26
	BLOQUE				
	PIEDRA	T12	70	40	42
	PREFABRICADO H. SIMPLE	T14	50	35	33

La edad residual será la edad máxima para ser depreciada una construcción, cualquier valor de edad constructiva superior a la edad residual, deberá ser reemplazado por ésta última a fin de obtener un avalúo mínimo para tales construcciones.

El factor de depreciación por estado de conservación y edad de la construcción estará definida por la fórmula de Ross – Heidecke que se muestra a continuación:

$$fd_{EEs} = f_{EC} * [1 - (\frac{E}{Vt} + \frac{E^2}{Vt^2}) * 0.5]$$

Donde:

fd_{EEs} : Factor de depreciación por edad y estado de conservación de la construcción

f_{EC} : Factor por estado de conservación de la construcción

E: Edad de la construcción

V_t : Vida Útil de la tipología constructiva

2.1.4 Factor por uso constructivo.

El factor por uso constructivo determinará ciertas condicionantes arquitectónicas que aumentarán o reducirán el precio de la construcción, por ello se aplicarán los siguientes coeficientes de acuerdo a su uso registrado en las bases catastrales:

DESCRIPCIÓN	FACTOR
NO TIENE	1
BANCO	1,6
BAÑO SAUNA / TURCO/ HIDRO.	0,82
BODEGA	0,71
CASA	1
CASA COMUNAL	1
CUARTO DE MAQUINAS / BASURA	1,4
DEPARTAMENTO	1
GARITA / GUARDIANÍA	0,89
GIMNASIO	1,38
GUARDERÍA	1,51
HOSPITAL	2
HOSTAL	1
HOSTERÍA	1,3
HOTEL	1,5
IGLESIA	1,5
LAVANDERÍA	0,56
LOCAL COMERCIAL	1
MALECÓN	0,65
MATERNIDAD	1,8
MERCADO	1,26
MIRADOR	0,65
MOTEL	1,19
MUSEO	1,16
NAVE INDUSTRIAL	1,54
OFICINA	1
ORFANATO	1,2
ORGANISMOS INTERNACIONALES	1,51
OTROS	1
PARQUEADERO	0,75
PATIO / JARDÍN	0,1
PENSIÓN	1
PLAZA DE TOROS	1,16
RECINTO MILITAR	1,27

DESCRIPCIÓN	FACTOR
RECINTO POLICIAL	1,27
RECLUSORIO	1,54
REPRESENT. DIPLOMÁTICAS	1,51
RESTAURANTE	1,29
RETEN POLICIAL	1,27
SALA COMUNAL	1
SALA DE CINE	2,04
SALA DE EXPOSICIÓN	1,16
SALA DE JUEGOS	1,16
SALA DE CULTO / TEMPLO	1,01
SALAS DE HOSPITALIZACIÓN	2,03
SALÓN DE EVENTOS	1,38
TEATRO	2,04
TERMINAL DE TRANSFERENCIA	1,79
TERMINAL INTERPROVINCIAL	1,79
UNIDAD DE POLICÍA COMUNITARIA	1,27
BAÑO	1
OTROS	1
CANCHA TIERRA	0,05
CANCHA CÉSPED NATURAL	0,08
CANCHA CÉSPED SINTÉTICO	0,1
CANCHA ENCEMENTADA	0,13

2.1.5 Factor por condición física de la construcción.

El avance de una construcción también incide en el valor final de la misma, razón por la cual se aplicarán los siguientes factores de acuerdo a esta característica:

CONDICIÓN FÍSICA	FACTOR
NO TIENE	0
ABANDONADO	1
EN ESTRUCTURA	0.5
EN ACABADOS	0.8
RECONSTRUIDA	1
TERMINADA	1

Artículo 17. Avalúo 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 previstos en esta ordenanza; 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 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, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

1. Valor del suelo

Sectores 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, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.

Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se establece la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

N°	SECTORES	LOCALIZACION	VALOR HA
1	SECTOR HOMOGENEO 4.1		20.000,00
2	SECTOR HOMOGENEO 4.1.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	150.000,00
3	SECTOR HOMOGENEO 4.1.3		15.000,00
4	SECTOR HOMOGENEO 4.1.4		1.500,00
5	SECTOR HOMOGENEO 4.1.5	URB MACKTRADE	300.000,00
6	SECTOR HOMOGENEO 4.1.6	CAMARONERAS	20.000,00
7	SECTOR HOMOGENEO 4.2	VALLE DE JAMA	2.500,00
8	SECTOR HOMOGENEO 4.2.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	75.000,00
9	SECTOR HOMOGENEO 4.3		1.500,00
10	SECTOR HOMOGENEO 4.3.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	25.500,00
11	SECTOR HOMOGENEO 4.4		2.000,00
12	SECTOR HOMOGENEO 4.4.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	25.00,00
13	SECTOR HOMOGENEO 4.5		2.000,00
14	SECTOR HOMOGENEO 4.5.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	25.000,00
15	SECTOR HOMOGENEO 4.5.2		4.000,00
16	SECTOR HOMOGENEO 5.6		2.000,00
17	SECTOR HOMOGENEO 5.6.1	SOLARES MENOR DE 2000 M2	25.000,00
18	SECTOR HOMOGENEO 5.6.2		4.000,00

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o PREDIOS, 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 determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

SECTORES HOMOGENEO S	CALIDA D DE SUELO 1	CALIDA D DE SUELO 2	CALIDA D DE SUELO 3	CALIDA D DE SUELO 4	CALIDA D DE SUELO 5	CALIDA D DE SUELO 6	CALIDA D DE SUELO 7	CALIDA D DE SUELO 8
SH 4.1	30645	27097	23548	20000	16452	12903	9355	5806
SH 4.1.1	229839	203226	176613	15000	123387	96774	70161	43548
SH 4.1.3	22984	20323	17661	15000	12339	9677	7016	4355
SH 4.1.4	2298	2032	1766	1500	1234	968	702	435
SH 4.1.5	459677	406452	353226	300000	246774	193548	140323	87097
SH 4.1.6	30645	27097	23548	20000	16452	12903	9355	5806
SH 4.2	3831	3387	2944	2500	2056	1613	1169	726
SH 4.2.1	114919	101613	88306	75000	61694	48387	35081	21774
SH 4.3	2298	2032	1766	1500	1234	968	702	435
SH 4.3.1	39073	34548	30024	25500	20976	16452	11927	7403
SH 4.4	3065	2710	2355	2000	1645	1290	935	581
SH 4.4.1	38306	33871	29435	25000	20565	16129	11694	7258
SH 4.5	3065	2710	2355	2000	1645	1290	935	581
SH 4.5.1	38306	33871	29435	25000	20565	16129	11694	7258
SH 4.5.2	6129	5419	4710	4000	3290	2581	1871	1161
SH 5.6	3725	3294	2863	2431	2000	1569	1137	706
SH 5.6.1	46569	41176	35784	30392	25000	19608	14216	8824
SH 5.6.2	7451	6588	5725	4863	4000	3137	2275	1412

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra, de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural, el cual será afectado por los factores de aumento o reducción al 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 al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que sería de peores condiciones agrológicas, servicios básicos; electricidad, abastecimiento de agua, alcantarillado, teléfono, transporte; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE FACTORES 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
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

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

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

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 del territorio de cada propiedad 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.

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 los factores de afectación de: calidad del suelo, topografía, forma y superficie, resultado que se multiplica por la superficie del predio para obtener el valor individual del terreno. Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie así:

Valoración individual del suelo

$$VS = VSH * fa * A$$

$$fa = f_{geo} * f_{ar} * f_{top} * f_{avc} * f_{cs} * f_{asb}$$

Donde:

VS : Valor del suelo

VSH: Valor unitario del sector homogéneo

fa: Factor de afectación

A: Área del predio

f_{geo} : Factor geométrico

f_{ar} : Factor de accesibilidad riego

f_{top} : Factor de topografía

f_{avc} : Factor de accesibilidad a vías de comunicación

f_{cs} : Factor de calidad del suelo

f_{sb} : Factor de accesibilidad a servicios básicos

2. Valor de edificaciones. Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana.

TÍTULO III DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL

CAPÍTULO I

GENERALIDADES

Artículo 18. Objeto del impuesto predial. Son objeto del impuesto predial, todos los predios sean éstos urbanos o rurales ubicados dentro de los límites del Cantón. La categorización entre urbano y rural dependerá de la ordenanza vigente que fije los límites urbanos del GAD del Jama.

Artículo 19. Tributo aplicable. Los predios del cantón Jama están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa por mil, calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

Artículo 20. Sujeto activo. El sujeto activo del impuesto predial es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jama.

Artículo 21. Sujetos pasivos. Son sujetos pasivos los contribuyentes o responsables del tributo que grava la propiedad urbana o rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando carecieren de personería jurídica, y que sean propietarios, poseedores o usufructuarios de bienes raíces ubicados dentro del perímetro del cantón Jama.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta Ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras, comprendidas en los siguientes casos:

1. Los representantes legales de menores no emancipados y los tutores o curadores con administración de predios de los demás incapaces.
2. Los directores, presidentes, gerentes o representantes de las personas jurídicas y demás entes colectivos con personería jurídica que sean propietarios de predios.
3. Los que dirijan, administren o tengan la disponibilidad de los predios pertenecientes a entes colectivos que carecen de personería jurídica.
4. Los mandatarios, agentes oficiosos o gestores voluntarios respecto de los predios que administren o dispongan.
5. Los síndicos de quiebra o de concursos de acreedores, los representantes o liquidadores de sociedades de hecho en liquidación, los depositarios judiciales y los administradores de predios ajenos, designados

judicial o convencionalmente.

6. Los adquirentes de predios por los tributos a la propiedad urbana que afecten a dichos predios, correspondientes al año en que se haya efectuado la transferencia y por el año inmediato anterior.

7. Las sociedades que sustituyan a otras haciéndose cargo del activo y del pasivo en todo o en parte, sea por fusión, transformación, absorción o cualquier otra forma. La responsabilidad comprende al valor total que, por concepto de tributos a los predios, se adeude a la fecha del respectivo acto.

8. Los sucesores a título universal, respecto de los tributos a los predios adeudados por el causante.

9. Los donatarios y los sucesores de predios a título singular, por los tributos que sobre dichos predios adeudare el donante o causante.

10. Los usufructuarios o posesionarios de predios que no hayan legalizado la tenencia de los mismos y que estén inmersos como bienes mostrencos o vacantes.

Artículo 22. Administración tributaria municipal. La administración tributaria Municipal, esto es, los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria del cantón Jama, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director y por medio de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales.

Artículo 23. Avalúo Imponible. El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza.

Será de competencia y responsabilidad privativa de la Unidad de Avalúos y Catastros, determinar el avalúo imponible; y del Director Financiero a través de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales, la determinación del valor del impuesto y el de las exoneraciones, que correspondan a cada contribuyente, y del cobro del tributo.

Artículo 24. Valor imponible de varios predios de un propietario. Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad 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.

Artículo 25. 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. 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 Director Financiero, presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

CAPÍTULO II

DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 26. Determinación del impuesto predial urbano. El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2020, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida del 0,9 % al avalúo del predio urbano.

Artículo 27. Determinación del impuesto predial rural. El valor del impuesto predial rural municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2020, será el que resulte de aplicar la banda impositiva establecida del 0,9 % al avalúo del predio rural.

Artículo 28. Recargo a los inmuebles no edificados en la zona urbana. Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰), que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles no edificados hasta que se realice la edificación, de acuerdo con las siguientes regulaciones:

- a)** El recargo solo afectará a los inmuebles que estén situados en zonas urbanizadas, esto es, aquellas que cuenten con los servicios básicos, tales como agua potable, canalización y energía eléctrica;
- b)** El recargo no afectará a las áreas ocupadas por parques o jardines adyacentes a los edificados, ni a las correspondientes a retiros o limitaciones zonales, de conformidad con las ordenanzas vigentes que

regulen tales aspectos;

c) En caso de inmuebles destinados a estacionamientos de vehículos, los propietarios deberán obtener del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Jama, la respectiva autorización que justifique la necesidad de dichos estacionamientos en el lugar; caso contrario, se considerará como inmueble no edificado;

d) No afectará a los terrenos no construidos que formen parte propiamente de una explotación agrícola, en predios que deben considerarse urbanos por hallarse dentro del sector de demarcación urbana, y que por tanto, no se encuentran en la zona habitada;

e) Cuando por incendio, terremoto u otra causa semejante, se destruyere un edificio, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes al del siniestro;

f) Cuando sean producto de un proceso de urbanización y se mantengan en dominio del promotor inmobiliario, no habrá lugar a recargo de que trata este artículo, en los cinco años inmediatos siguientes a la firma del acta de entrega recepción; y,

g) En el caso de transferencia de dominio sobre inmuebles sujetos al recargo, no habrá lugar a éste en el año en que se efectúe el traspaso ni en el año siguiente.

Sin embargo, este plazo se extenderá a cinco años a partir de la fecha de la respectiva escritura, en el caso de inmuebles pertenecientes a personas que no poseyeran otro inmueble dentro del cantón y que estuvieren tramitando préstamos para construcción de viviendas en el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, o en una mutualista, según el correspondiente certificado expedido por una de estas instituciones. En el caso de que los propietarios de los bienes inmuebles sean migrantes ecuatorianos en el exterior, ese plazo se extenderá a diez años.

Artículo 29. Tasa adicional para el Cuerpo de Bomberos. Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio brindado por el Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD Municipal, en su determinación se aplicará el 0.15% del valor de la propiedad y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente, según el artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of.

No. 429, 27 de septiembre de 2004. (Ley orgánica del Sector Eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica).

CAPÍTULO III

DE LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL

Artículo 30. Exenciones de los impuestos. Los contribuyentes están exentos del pago del impuesto de que trata el presente capítulo, bien sea en forma permanente, temporal o parcial, en el caso de propiedades urbanas, en la manera que se detalla a continuación:

1. Tendrán exoneración permanente:

1.1. Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general.

1.2. Los predios de propiedad del Estado y demás entidades del sector público.

1.3. 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.

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

1.5. Las propiedades que pertenecen a naciones extranjeras o a organismos internacionales de función pública, siempre que estén destinados a dichas funciones.

1.6. 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.

2. Gozarán de una exención por los cinco años posteriores al de su terminación o al de la adjudicación, en su caso:

2.1. Los bienes que deban considerarse amparados por la institución del

patrimonio familiar, siempre que no rebasen un avalúo de cuarenta y ocho mil dólares.

2.2. Los edificios que se construyan para viviendas populares y para hoteles.

2.3. Las casas que se construyan con préstamos que para tal objeto otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, las asociaciones mutualistas y cooperativas de vivienda y solo hasta el límite de crédito que se haya concedido para tal objeto.

Cuando se trate de préstamos hipotecarios sin amortización gradual, otorgados por bancos, empresas o personas particulares, el contribuyente deberá adjuntar una copia de la escritura en la primera solicitud, y cada año un certificado notariado del acreedor, en el que conste el valor del saldo deudor por capital. En la primera vez, el solicitante también adjuntará las escrituras, contratos, facturas y, de haber lugar, los planos de construcción, que permitan comprobar que el préstamo se ha efectuado e invertido en la adquisición, construcción o mejoras del inmueble. Cuando se trate del saldo del precio de compra, hará prueba suficiente la respectiva escritura de compra.

En los préstamos que otorga el Instituto Ecuatoriano de Seguridad Social, el contribuyente presentará, en la primera vez, un certificado que confirme la existencia del préstamo y su objeto, así como el valor del mismo o el saldo de capital, en su caso.

En los préstamos sin seguro de desgravamen, pero con amortización gradual, se indicará el plazo y se establecerá el saldo de capital y los certificados serán renovados por el petitionario cada año. En los préstamos con seguro de desgravamen, se indicará también la edad del asegurado y la tasa de constitución de la reserva matemática.

A falta de información suficiente, la Dirección Financiera elaborará tablas de aplicación, a base de los primeros datos proporcionados por el interesado y teniendo como referencia similares casos anteriores.

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

Las instituciones de beneficencia o asistencia social de carácter particular,

para acceder a la exención total o parcial, el representante legal de la institución beneficiaria de la exención deberá presentar al Director Financiero, lo siguiente:

- Copia del Registro Oficial en que conste publicada la ley, decreto o acuerdo ministerial de creación o aprobación de los estatutos, y de sus reformas, de haberlas.
- Declaración juramentada del representante legal de la institución, de la que conste que sus edificios y rentas se destinan única y exclusivamente a los fines de beneficencia, asistencia social o educación, para los que está autorizada. De haber destino parcial, se detallará los bienes y rentas pertinentes.
- Copia del presupuesto anual, con detalle de ingresos y gastos.

4. Las personas mayores de sesenta y cinco años están exonerados si es que el total del avalúo de la propiedad actualizado del predio o predios de su propiedad no excede del equivalente a quinientas remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general, que estuvieren vigentes en el mes de diciembre del año inmediato anterior al que corresponde la tributación. Si es que ese total excede el límite anotado, la tributación se aplicará sobre el respectivo avalúo excedente.

5. 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.

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar hasta el 31 de diciembre del año anterior al de la emisión del título de crédito, la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

Las solicitudes que se presenten fuera del plazo establecido por esta ordenanza, tendrán efectos para la liquidación del impuesto respectivo, el siguiente periodo tributario.

TÍTULO IV

CAPÍTULO I

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Artículo 31. Emisión de títulos de crédito. El Director Financiero a través de la Unidad de Rentas procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Los títulos de crédito deberán reunir los siguientes requisitos:

1. Designación del GAD Municipal de Jama, de la Dirección Financiera y la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, en su calidad de sujeto activo el primero, y de Administradores Tributarios los otros dos.
2. Identificación del deudor tributario. Si es persona natural, constarán sus apellidos y nombres. Si es persona jurídica, constará la razón social, el número del registro único de contribuyentes.
3. La dirección del predio.
4. Código alfanumérico con el cual el predio consta en el catastro tributario.
5. Número del título de crédito.
6. Lugar y fecha de emisión.
7. Avalúo actualizado de cada predio.
8. Valor de las deducciones de cada predio.
9. Avalúo imponible de cada predio.
10. Valor de la obligación tributaria que debe pagar el contribuyente o de la diferencia exigible.
11. Valor del descuento, si el pago se realizare dentro del primer semestre del año.
12. Valor del recargo, si el pago se realizare dentro del segundo semestre del año.
13. Firma autógrafa o en facsímile, del Director Financiero y del responsable de la unidad encargada de las recaudaciones municipales, así como el sello correspondiente.

Artículo 32. Recibos provisionales. Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director Financiero autorizará por escrito al responsable de la unidad encargada de las recaudaciones municipales

para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior.

Esos recibos provisionales serán numerados y reunirán los mismos requisitos que los establecidos en el Art. 26.

Artículo 33. Custodia de los títulos de crédito y los recibos provisionales.

Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el responsable de la Unidad de Rentas comunicará al Director Financiero, quién de inmediato entregará al Tesorero del Gobierno Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

Esta entrega la realizará mediante oficio escrito, el cual estará acompañado de un ejemplar del correspondiente catastro tributario, de estar concluido, que deberá ser igualmente firmado por el Director Financiero y el Jefe de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales.

Artículo 34. Recaudación tributaria. El impuesto debe pagarse en el transcurso del año respectivo. Los pagos podrán efectuarse desde el primer día laborable de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso se realizará el pago en 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 2 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	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD.

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

Artículo 35. Reportes diarios de recaudación y depósito bancario. Al final de cada día, el Tesorero Municipal elaborará y presentará al Director Financiero, y éste al Alcalde, el reporte diario de recaudaciones, que consistirá en un cuadro en el que constará el detalle y valores totales recaudados cada día por concepto del tributo, intereses, multas y recargos.

Este reporte podrá ser elaborado a través de los medios informáticos con que dispone el Gobierno Municipal.

Artículo 36. Interés de mora. 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 de 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.

Artículo 37. Coactiva. Vencido el año fiscal, esto es, desde el primer día de enero del año siguiente a aquel en que debió pagarse el impuesto por parte del contribuyente, la Tesorería Municipal deberá cobrar por la vía coactiva el impuesto en mora y los respectivos intereses de mora.

Artículo 38. Imputación de pagos parciales. El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: 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 39. El catastro tributario de la propiedad inmobiliaria del cantón Jama. Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones

municipales la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana y rural del cantón Jama. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

El Catastro Tributario de la Propiedad Inmobiliaria Urbana contendrá la información del catastro patrimonial, y adicionará la siguiente:

1. Valor de cada una de las deducciones contempladas en esta ordenanza.
2. Valor imponible.
3. Valor del rendimiento potencial del tributo, resultante de la aplicación de la tarifa pertinente.
4. Valor de las exenciones y exoneraciones contempladas en esta ordenanza, tributo.
5. Valor de los descuentos.
6. Valor de los recargos.
7. Valor neto de cada tributo, que debe pagar el contribuyente en el año respectivo, y que es igual a restar de los valores a que se refiere el numeral 3, los correspondientes valores que constan como exenciones y exoneraciones y descuentos y luego sumar los recargos.

Al final del catastro tributario de la propiedad urbana también se harán constar en todas las columnas las cantidades y valores acumulados para el cantón.

Art. 40. CASOS ESPECIALES. En casos especiales, se aplicarán los siguientes factores de variación del precio del suelo en los sectores urbanos:

1. **VALORACIÓN POR MEDIO DE ESTUDIO DE TASACIÓN Y CUANTÍA DE COMPRAVENTA.** Si dentro del perímetro urbano, los propietarios no se encontraran conforme con el valor por metro cuadrado de suelo aprobado por el Concejo Cantonal, se determinará el valor real de acuerdo al estudio de tasación realizado por profesionales particulares o en su defecto por medio de las cuantías de las escrituras de compraventas.
2. **ÁREAS URBANAS EN ZONA DE RIESGO.** Si dentro del perímetro urbano existieren zonas de riesgo natural (Barrancos, cursos de aguas de esteros, ríos o mar, laderas de cerros y zonas inundables), se establecerá como precio por metro cuadrado de terreno, el 40%

del predio establecido en el plano de valoración de suelo.

CAPÍTULO II

DE LOS RECLAMOS

Artículo 41. Reclamos y recursos. Concluido este proceso de actualización catastral, se 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.

Los contribuyentes, responsables o terceros, que se creyeren afectados, en todo o en parte, por un acto determinativo sea en el avalúo, base imponible, o impuesto, podrán presentar su reclamo ante la misma autoridad, dentro de los 15 días posteriores a la notificación realizada por la prensa. El empleado que lo recibiere está obligado a dar el trámite dentro de los plazos que correspondan de conformidad con la ley.

Artículo 42. Reclamos sobre los avalúos. Una vez que los sujetos pasivos hayan sido notificados de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director Financiero cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y al Director de Planificación y Desarrollo Local, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo, dentro del término de quince días posteriores a la notificación realizada por la prensa

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, el Director de Planificación y Desarrollo Local atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

Para tramitar la impugnación o apelación, a que se refieren los incisos precedentes, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

Artículo 43. De las inspecciones. Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Dirección Planificación y Desarrollo Local por medio de la Unidad de Avalúo y Catastro, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir de la entrega de la documentación.

TÍTULO V
DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS
CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Artículo 44. De la coordinación interinstitucional. Para contribuir a la correcta y total aplicación de las normas contempladas en el COOTAD y en esta ordenanza, los Directores de las áreas Municipales, los Notarios, y el Registrador de la Propiedad del cantón Jama, deberán velar por el correcto cumplimiento de las siguientes disposiciones:

1. Para la suscripción e inscripción de una escritura pública referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón Jama, los Notarios y el Registrador de la Propiedad exigirán que previamente el contribuyente les presente:

- 1.1. Certificado del avalúo de la propiedad emitido por la dependencia a cargo del Avalúo y Catastro de la Propiedades del GADM de Jama.
- 1.2. Levantamiento Planimétrico de la propiedad aprobado por el Departamento de Catastro y Avalúos del GADM de Jama.
- 1.3. Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal, emitido por la Tesorería Municipal.
- 1.4. Permiso de desmembración o certificado de no estar afectado por el plan regulador del cantón emitido por la Dirección de Planificación, cuando la transacción es por una parte del predio o por el total, respectivamente.
- 1.5. Copias certificadas de la liquidación y pago de los impuestos que genere la transacción.

Los documentos emitidos por las diferentes dependencias municipales que sirvan como componentes en una transacción, no deberán tener enmendaduras, tachones, o cualquier alteración, ya que esto invalida el documento.

En el caso de que una escritura pública referente a un bien inmueble localizado en la jurisdicción del cantón Jama, haya sido suscrita y/o inscrita sin los requisitos establecidos, previo informe técnico del Director de Planificación, los representantes legales del GADM de Jama ejercerán las acciones de nulidad correspondiente, sin perjuicio de las acciones

administrativas, civiles y penales respectivas.

2. Conforme lo determinado en el Art. 10 de la presente ordenanza, los Notarios Públicos y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Jama, deben remitir dentro de los diez primeros días de cada mes, a la Dirección de Planificación y a la Dirección Financiera del GADM de Jama un reporte, en físico y digital de las transacciones realizadas, sobre la siguiente información:

- 2.1.** Transferencias de dominio de los predios, totales o parciales, correspondientes al mes inmediato anterior;
- 2.2.** Particiones entre condóminos;
- 2.3.** Adjudicaciones por remate y otras causas;
- 2.4.** Hipotecas que hubieren autorizado o registrado;

Para enviar esta información mensual, los Notarios y el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Jama se sujetarán a las especificaciones que consten en los formularios que, mediante oficio escrito, les hará llegar oportunamente el Director de Planificación y Desarrollo local en el GADM de Jama.

2.5. Los notarios, registradores de la propiedad, las entidades del sistema financiero y cualquier otra entidad pública o privada que posea información pública sobre inmuebles enviarán a la entidad responsable de la administración de datos públicos y a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, 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, distinguiendo en todo caso el valor del terreno y de la edificación. Todo ello, de acuerdo con los requisitos, condiciones, medios, formatos y especificaciones fijados por el ministerio rector de la política de desarrollo urbano y vivienda. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

2.6. Es obligación de los notarios exigir la presentación de los títulos de crédito cancelados del impuesto predial correspondiente al año anterior en que se celebra la escritura, así como en los actos que se requieran las correspondientes autorizaciones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal o Metropolitano, como requisito previo para autorizar una escritura de venta, partición, permuta u otra forma de

transferencia de dominio de inmuebles. A falta de los títulos de crédito cancelados, se exigirá la presentación del certificado emitido por el tesorero municipal en el que conste, no estar en mora del impuesto correspondiente.

3. Los Directores Municipales y Gerentes de empresas, deberán de manera mensual enviar los reportes en físico y digital, de la información que afecte la información catastral.

Artículo 45. De la solicitud de trámites. Toda persona natural o jurídica que requiera de un servicio municipal, debe tener sus datos debidamente actualizados en la ventanilla de actualización de la Dirección de Planificación y Desarrollo Local en el GADM de Jama, para lo cual debe presentar: la cédula de ciudadanía, certificado de votación, certificado actualizado emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Jama, y el Registro Único de Contribuyentes de ser necesario.

Cuando por efectos de la actualización de un registro catastral, el contribuyente solicitara la inclusión de una partición, desmembración, urbanización, etc., o los datos de la escritura difieren con los datos del registro catastral, o difieran con las medidas en sitio, o no constara en la cartografía municipal; deberá incluir los siguientes requisitos:

- Levantamiento topográfico en físico y digital bajo el sistema coordenadas geocéntrico WGS84 UTM, en formato físico A4, y en digital en formato CAD o Shape. Las especificaciones del levantamiento serán entregadas en la Dirección de Planificación en el GADM de Jama.
- Certificado de No adeudar al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Jama.
- Para el caso de urbanizaciones, lotizaciones, particiones; el archivo CAD, deberá estar estructurado en capas: de lotes, de edificaciones, de medidas, de identificación de lotes, etc. Las capas de polígonos, deberán contenerse como polígonos cerrados

Una vez entregados los documentos determinados en los requisitos para la actualización de datos en la respectiva ventanilla: cambio en la tenencia del predio, datos de contribuyentes, datos de tenencia; la Dirección de Planificación, en los plazos establecidos, actualizará los datos requeridos por el contribuyente.

Artículo 46. De la formalidad en la presentación y firma de responsabilidad de los levantamientos topográficos. Todo levantamiento topográfico será realizado utilizando el Sistema de Coordenadas SIRGAS Ecuador y de proyección UTM, se lo presentará en el formato físico A4 o en el que fuera requerido por el área solicitante, además del digital en un dispositivo de disco compacto, el levantamiento topográfico, será realizado por un profesional en Topografía, Ingeniero Civil, Ingeniero Cartógrafo, Arquitecto o afines.

El documento en físico entregado será firmado por el profesional que lo ha realizado y por el Titular del Dominio del predio. De tener observaciones el documento o levantamiento entregado, el titular del predio deberá presentarlo nuevamente con las correcciones observadas

Para que un trabajo de levantamiento sea receptado y aceptado por el GADM Municipal del Cantón Jama, deberá cumplir con los requisitos y formalidades indicadas en esta Ordenanza.

Los levantamientos topográficos que se presenten para obtener los permisos de desmembración o fraccionamiento, aprobación de urbanizaciones, remanentes, excedentes, afectaciones, ventas, que deberán ser revisados y aprobados por la Dirección de Planificación y Desarrollo Local.

Artículo 47. Certificaciones 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 y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto del agua u otro concepto pendiente.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituirán reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el Registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el I. Concejo Cantonal de Jama para el bienio 2020-2021.

Artículo 48. De la presentación de escrituras en transferencia de dominio por parte de los contribuyentes. Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles del

cantón, está obligado a catastrarla en la dependencia de Catastro y Avalúos del GADM de Jama en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Jama, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito.

Cuando la actualización en el catastro se la realice presentando una escritura en la que hayan transcurrido más de tres meses calendarios desde la fecha de inscripción, el contribuyente deberá adjuntar certificado actualizado, emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Jama.

Artículo 49. De la facultad de investigación y de sanción. El Jefe de Avalúos y Catastros solicitará a la máxima Autoridad, se inicie las correspondientes investigaciones y de ser necesario se inicie o imponga las sanciones respectivas y/o denuncias, por los siguientes casos:

1. En el caso que los servidores municipales por negligencia u otra causa dejen de avaluar una propiedad o realicen avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justifiquen su conducta.
2. Cuando los Notarios y/o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Jama hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza.
3. En el caso de que los Notarios o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Jama, incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza.

Artículo 50. Sanciones tributarias. Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

Artículo 51. De la negativa de información o de datos falsos. Los sujetos pasivos que se negaren a facilitar datos o a efectuar las declaraciones necesarias que permitan realizar los avalúos de la propiedad, serán multados, previo el procedimiento administrativo sancionador por el Director Financiero, a petición del Responsable de la Unidad de Avalúos

y Catastros, con una multa equivalente al cincuenta por ciento (50%) de la remuneración mensual básica mínima unificada del trabajador en general, que estuviere vigente. La primera reincidencia se sancionará con el cien por ciento (100%) de dicha remuneración. La segunda reincidencia causará una multa igual al ciento cincuenta por ciento (150%) de esa remuneración.

Los sujetos pasivos que, por culpa o dolo, proporcionen datos tributarios falsos, serán sancionados con multas iguales al doble de las estipuladas en el inciso anterior, observando el mismo procedimiento allí establecido.

Estas multas deberán ser pagadas por el infractor dentro de los primeros treinta días de haberle sido notificadas por el Tesorero Municipal, vencido ese plazo, se recaudarán por la vía coactiva.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA.- La presente Ordenanza regirá desde el primero de enero del 2020, una vez que sea publicada en el Registro Oficial.

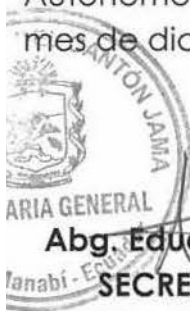
DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Se excluyen del cobro del impuesto predial, los bienes inmuebles que han sufrido afectación y que están considerados de riesgo alto por parte de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos. Constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo la UTMGR certificar el estado de estos bienes inmuebles, a pedido de la Dirección de Planificación y Desarrollo Local.

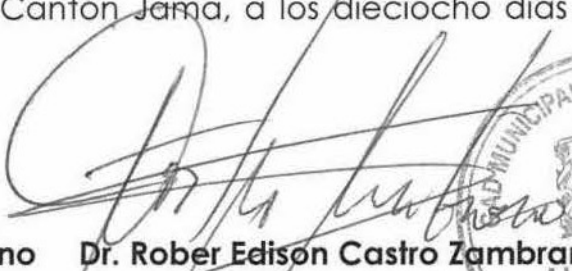
DISPOSICIÓN FINAL

Queda derogada la **"ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALUÓ DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JAMA, BIENIO 2018-2019"** PUBLICADA EN LA EDICIÓN ESPECIAL No. 166 DE 27 DE DICIEMBRE DEL 2017; así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el impuesto predial urbano y rural que se opongan y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

Dado en la sala de sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Jama, a los dieciocho días del mes de diciembre de 2019.-



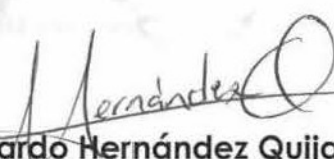

Abg. Eduardo Hernández Quijano
SECRETARIO DEL CONCEJO


Dr. Rober Edison Castro Zambrano
ALCALDE DEL CANTÓN JAMA



RAZÓN: Eduardo Hernández Quijano, Secretario General del Concejo Municipal de Jama, **CERTIFICA:** que LA **"ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JAMA, BIENIO 2020-2021"**; fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Jama, en las Sesiones extraordinarias de Concejo realizadas los días 17 y 18 de diciembre de 2019, en primera y segunda instancia, respectivamente; misma que es enviada al señor Alcalde, Rober Edison Castro Zambrano; en tres ejemplares para la sanción u observación correspondiente de conformidad al Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Jama, a los dieciocho días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.


Abg. Eduardo Hernández Quijano
SECRETARIO DEL CONCEJO



DR. ROBER EDISON CASTRO ZAMBRANO, ALCALDE DEL CANTÓN JAMA. - Al tenor del artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, por haberse cumplido el procedimiento establecido en el mencionado Cuerpo legal y toda vez que, dicha normativa es acorde con la Constitución y no contraviene ninguna disposición legal, **SANCIONO** expresamente su texto y dispongo su promulgación para conocimiento de los habitantes de Jama y el país. -

Jama, a los diecinueve días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.



Dr. Rober Edison Castro Zambrano
ALCALDE DEL CANTÓN JAMA



Certifico: Que el Dr. Rober Edison Castro Zambrano, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Jama, sancionó LA "ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS Y RURALES DEL CANTÓN JAMA, BIENIO 2020-2021", el 19 de diciembre de 2019.

Lo certifico. -



Abg. Eduardo Hernández Quijano
SECRETARIO DEL CONCEJO



EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN OLMEDO

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 270 de la Constitución de la República del Ecuador, 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 de la República del Ecuador, establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República del Ecuador, señala: “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 debemos sujetarnos a ella;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador en concordancia con literal i) Art. 55 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, determina que los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales tendrán competencias exclusivas y entre una de ellas: “9) Formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales”;

Que, el Art. 57 literales a) y b) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al 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;

Que, el Art. 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. Sin perjuicio de realizar la actualización cuando solicite el propietario, a su costa;

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, 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 Art. 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, en el Art. 496 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, señala que las municipalidades realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, el Art. 497 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, contempla que, una vez realizada la actualización de los avalúos, será revisado el monto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio; la revisión la hará el Concejo, observando los principios básicos de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

Que, el Art. 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, en el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece en lo referente al control de la expansión urbana en predios rurales, que los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente

han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional. Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones;

Que, en la Disposición Reformativa, Segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 en el siguiente, sentido: Si el excedente supera el error técnico de medición previsto en la respectiva ordenanza del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, se rectificará la medición y el correspondiente avalúo e impuesto predial. Situación que se regularizará mediante resolución de la máxima autoridad ejecutiva del gobierno autónomo descentralizado municipal, la misma que se protocolizará e inscribirá en el respectivo registro de la propiedad;

Que, en el Art. 3 del Reglamento General para la Aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, se determina para el cambio de la clasificación y uso de suelo rural, que la Autoridad Agraria Nacional o su delegado, en el plazo establecido en la Ley, a solicitud del gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano, competente expedirá el informe técnico que autorice el cambio de clasificación de suelo rural de uso agrario a suelo de expansión urbana o zona industrial; al efecto además de la información constante en el respectivo catastro rural;

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

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el Plan de Uso y Gestión de Suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la Autoridad Agraria o Ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agroproductivo por parte de la Autoridad Agraria Nacional, salvo que exista una autorización expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

Que, en el Art. 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, indica que la Rectoría para la definición y emisión de las políticas nacionales de hábitat, vivienda asentamientos humanos y el desarrollo urbano, le corresponde al Gobierno Central, que la ejercerá a través del ente rector de hábitat y vivienda, en calidad de autoridad nacional;

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

1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano;
2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

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

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

En aplicación directa de la Constitución de la República del Ecuador 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; 139; 322; 494, 495, 496, 497, 501, 502, 504, 505, 514, 515, 516, 517, 518 y siguientes del COOTAD.

EXPIDE:**ORDENANZA QUE ESTABLECE LA NORMATIVA PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES Y DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN OLMEDO-MANABÍ, EN EL BIENIO 2020-2021.****DEFINICIONES**

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.

CLASES DE BIENES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquello sobre los cuales ejercen 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.

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”.

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 todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

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 aquel 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.

JURISDICCIÓN TERRITORIAL.- Comprende dos momentos: Codificación Catastral y Levantamiento Predial.

CODIFICACIÓN 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 sí 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, dos para identificación de MANZANA (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.

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:

- 1.- Identificación del predio.
- 2.- Tenencia del predio.
- 3.- Descripción física del terreno.
- 4.- Infraestructura y servicios.
- 5.- Uso de suelo del predio.
- 6.- 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.

CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El Municipio de cada cantón se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrado conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos. Por lo tanto, el Municipio de cada cantón o Distrito Metropolitano se encargará de la estructuración administrativa del registro y su coordinación con el catastro. La Dirección Nacional dictará las normas que regularán su funcionamiento a nivel nacional.

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art.1.- De los predios de naturaleza urbana.- Se consideran propiedades urbanas, aquellos predios ubicados dentro del límite de la zona establecida según la Ordenanza que establece el perímetro urbano del Cantón Olmedo, publicada en el Registro Oficial N° 724, el jueves 14 de Junio del 2012.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de los sectores urbano y rural, se considerará incluido, a los efectos tributarios, en el sector donde quedara más de la mitad del valor de la propiedad. Para la demarcación de los sectores urbanos se tendrá en cuenta, preferentemente, el radio de servicios municipales, como los de agua potable, aseo de calles y otros de naturaleza semejante; y, el de energía eléctrica.

Art.2.- Actualización del catastro.- El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Olmedo mantendrá actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en el COOTAD.

Art.3.- Avalúo de los predios.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de la edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD, con este objeto el Concejo aprueba mediante la presente 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 el agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones, que se incluyen en la Expediente Técnico, que se anexa y aprueba conjuntamente con esta ordenanza.

Art.4.- Componentes del valor de la propiedad.- El valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre él. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos no tributarios como los de expropiación.

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

- a) El valor del suelo, que es el precio unitario de suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble.
- b) El valor de las edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición; y,
- c) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser evaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

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

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

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

Concluido este proceso, notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva

valorización; procedimiento que deberán implementar y reglamentar el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Olmedo.

Encontrándose en desacuerdo el contribuyente podrá presentar el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con el COOTAD, y el Código Orgánico Administrativo.

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

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

CAPÍTULO II

CONFORMACIÓN DEL CATASTRO INMOBILIARIO URBANO

Art.10.- La Unidad de Avalúos y Catastros, es la responsable de ejecutar las actividades dirigidas al diseño del sistema, levantamiento catastral, registro de datos, procesamiento de información y valoración de la propiedad urbana. El uso y mantenimiento de la información catastral, estará a cargo de esta unidad administrativa.

Art.11.- Para efectos de la conformación de la base de datos que contiene el censo de propiedades del área urbana, se implantará el Sistema Catastral Urbano, que es un conjunto de subsistemas que permiten la individualización tanto de los predios urbanos como de los propietarios y que son los siguientes:

1. De identificación,
2. De valoración del suelo,
3. De valoración de la construcción,
4. De empadronamiento,
5. De procesamiento, y
6. De mantenimiento y actualización.

Art.12.- El registro de la información urbana será realizado por medio del levantamiento de datos del propietario y del predio, en base a la ficha diseñada para el efecto.

GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE OLMEDO									
FICHA CATASTRAL URBANA					JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS				
1.- IDENTIFICACIÓN Y DATOS DE UBICACIÓN DEL PREDIO									
CLAVE CATASTRAL		DATOS DE LA UBICACIÓN			TIPO DE PROPIEDAD		RÉGIMEN DE TENENCIA		
NOMBRE DEL BARRIO COOPERATIVA HEB. LOYOLITA		CÓDIGO			UNIPROPIEDAD		PROPIETARIO		
CLAVE CATASTRAL ANTERIOR		NOMBRE DE CALLE			PROPIEDAD HORIZONTAL		POSESIONARIO		
Nro. PLACA DE PREDIAL		CÓDIGO			DERECHOS Y ACCIONES		ADJUDICATARIO		
					PROPIEDAD MUNICIPAL		OTROS (SÍ/NO)		
					PROPIEDAD PROVINCIAL				
					PROPIEDAD ESTATAL				
2.- IDENTIFICACIÓN Y DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO									
PERSONA NATURAL O CONYUGUE					DATOS SOBRE TENENCIA IRREGULAR				
SIN PERFECCIONAMIENTO DEL TÍTULO									
APELLIDO PATERNO					APELLIDO MATERNO				
NOMBRES					C.C./PASAPORTE				
TELÉFONO					CORREO ELECTRÓNICO				
PERSONA JURÍDICA					FORMA DE ADQUISICIÓN				
RAZÓN SOCIAL					REPRESENTANTE LEGAL				
RUC					INSCRIPCIÓN				
NÚMERO - ACUERDO									
TIPO DE PERSONERÍA					ESTADO CIVIL				
NATURAL					CASADO				
JURÍDICA PRIVADA					PROTOCOLIZACIÓN				
JURÍDICA PÚBLICA					DIVORCIADO				
UNIÓN LIBRE					REGISTRO DE LA				
VIUJO					PROVINCIA/CANTÓN				
3.- DATOS DEL LOTE									
INFRAESTRUCTURA - SERVICIO E INSTALACIONES									
AGUA									
ALCANTARILLADO									
ELECTRICIDAD									
FRENTE 1 (m)									
FRENTE 2 (m)									
FRENTE 3 (m)									
FRENTE 4 (m)									
FRENTE 5 (m)									
FRENTE 6 (m)									
FRENTE 7 (m)									
FRENTE 8 (m)									
FRENTE 9 (m)									
FRENTE 10 (m)									
FRENTE 11 (m)									
FRENTE 12 (m)									
FRENTE 13 (m)									
FRENTE 14 (m)									
FRENTE 15 (m)									
FRENTE 16 (m)									
FRENTE 17 (m)									
FRENTE 18 (m)									
FRENTE 19 (m)									
FRENTE 20 (m)									
FRENTE 21 (m)									
FRENTE 22 (m)									
FRENTE 23 (m)									
FRENTE 24 (m)									
FRENTE 25 (m)									
FRENTE 26 (m)									
FRENTE 27 (m)									
FRENTE 28 (m)									
FRENTE 29 (m)									
FRENTE 30 (m)									
FRENTE 31 (m)									
FRENTE 32 (m)									
FRENTE 33 (m)									
FRENTE 34 (m)									
FRENTE 35 (m)									
FRENTE 36 (m)									
FRENTE 37 (m)									
FRENTE 38 (m)									
FRENTE 39 (m)									
FRENTE 40 (m)									
FRENTE 41 (m)									
FRENTE 42 (m)									
FRENTE 43 (m)									
FRENTE 44 (m)									
FRENTE 45 (m)									
FRENTE 46 (m)									
FRENTE 47 (m)									
FRENTE 48 (m)									
FRENTE 49 (m)									
FRENTE 50 (m)									
FRENTE 51 (m)									
FRENTE 52 (m)									
FRENTE 53 (m)									
FRENTE 54 (m)									
FRENTE 55 (m)									
FRENTE 56 (m)									
FRENTE 57 (m)									
FRENTE 58 (m)									
FRENTE 59 (m)									
FRENTE 60 (m)									
FRENTE 61 (m)									
FRENTE 62 (m)									
FRENTE 63 (m)									
FRENTE 64 (m)									
FRENTE 65 (m)									
FRENTE 66 (m)									
FRENTE 67 (m)									
FRENTE 68 (m)									
FRENTE 69 (m)									
FRENTE 70 (m)									
FRENTE 71 (m)									
FRENTE 72 (m)									
FRENTE 73 (m)									
FRENTE 74 (m)									
FRENTE 75 (m)									
FRENTE 76 (m)									
FRENTE 77 (m)									
FRENTE 78 (m)									
FRENTE 79 (m)									
FRENTE 80 (m)									
FRENTE 81 (m)									
FRENTE 82 (m)									
FRENTE 83 (m)									
FRENTE 84 (m)									
FRENTE 85 (m)									
FRENTE 86 (m)									
FRENTE 87 (m)									
FRENTE 88 (m)									
FRENTE 89 (m)									
FRENTE 90 (m)									
FRENTE 91 (m)									
FRENTE 92 (m)									
FRENTE 93 (m)									
FRENTE 94 (m)									
FRENTE 95 (m)									
FRENTE 96 (m)									
FRENTE 97 (m)									
FRENTE 98 (m)									
FRENTE 99 (m)									
FRENTE 100 (m)									
FRENTE 101 (m)									
FRENTE 102 (m)									
FRENTE 103 (m)									
FRENTE 104 (m)									
FRENTE 105 (m)									
FRENTE 106 (m)									
FRENTE 107 (m)									
FRENTE 108 (m)									
FRENTE 109 (m)									
FRENTE 110 (m)									
FRENTE 111 (m)									
FRENTE 112 (m)									
FRENTE 113 (m)									
FRENTE 114 (m)									
FRENTE 115 (m)									
FRENTE 116 (m)									
FRENTE 117 (m)									
FRENTE 118 (m)									
FRENTE 119 (m)									
FRENTE 120 (m)									
FRENTE 121 (m)									
FRENTE 122 (m)									
FRENTE 123 (m)									
FRENTE 124 (m)									
FRENTE 125 (m)									
FRENTE 126 (m)									
FRENTE 127 (m)									
FRENTE 128 (m)									
FRENTE 129 (m)									
FRENTE 130 (m)									
FRENTE 131 (m)									
FRENTE 132 (m)									
FRENTE 133 (m)									
FRENTE 134 (m)									
FRENTE 135 (m)									
FRENTE 136 (m)									
FRENTE 137 (m)									
FRENTE 138 (m)									
FRENTE 139 (m)									
FRENTE 140 (m)									
FRENTE 141 (m)									
FRENTE 142 (m)									
FRENTE 143 (m)									
FRENTE 144 (m)									
FRENTE 145 (m)									
FRENTE 146 (m)									
FRENTE 147 (m)									
FRENTE 148 (m)									
FRENTE 149 (m)									
FRENTE 150 (m)									
FRENTE 151 (m)									
FRENTE 152 (m)									
FRENTE 153 (m)									
FRENTE 154 (m)									
FRENTE 155 (m)									
FRENTE 156 (m)									
FRENTE 157 (m)									
FRENTE 158 (m)									
FRENTE 159 (m)									
FRENTE 160 (m)									
FRENTE 161 (m)									
FRENTE 162 (m)									
FRENTE 163 (m)									
FRENTE 164 (m)									
FRENTE 165 (m)									
FRENTE 166 (m)									
FRENTE 167 (m)									
FRENTE 168 (m)									
FRENTE 169 (m)									
FRENTE 170 (m)									
FRENTE 171 (m)									
FRENTE 172 (m)									
FRENTE 173 (m)									
FRENTE 174 (m)									
FRENTE 175 (m)									
FRENTE 176 (m)									
FRENTE 177 (m)									
FRENTE 178 (m)									
FRENTE 179 (m)									
FRENTE 180 (m)									
FRENTE 181 (m)									
FRENTE 182 (m)									
FRENTE 183 (m)									
FRENTE 184 (m)									
FRENTE 185 (m)									
FRENTE 186 (m)									
FRENTE 187 (m)									
FRENTE 188 (m)									
FRENTE 189 (m)									
FRENTE 190 (m)									
FRENTE 191 (m)									
FRENTE 192 (m)									
FRENTE 193 (m)									
FRENTE 194 (m)									
FRENTE 195 (m)									
FRENTE 196 (m)									
FRENTE 197 (m)									
FRENTE 198 (m)									
FRENTE 199 (m)									
FRENTE 200 (m)									
FRENTE 201 (m)									
FRENTE 202 (m)									
FRENTE 203 (m)									
FRENTE 204 (m)									
FRENTE 205 (m)									
FRENTE 206 (m)									
FRENTE 207 (m)									
FRENTE 208 (m)									
FRENTE 209 (m)									
FRENTE 210 (m)									
FRENTE 211 (m)									
FRENTE 212 (m)									
FRENTE 213 (m)									
FRENTE 214 (m)									
FRENTE 215 (m)									
FRENTE 216 (m)									
FRENTE 217 (m)									
FRENTE 218 (m)									
FRENTE 219 (m)									
FRENTE 220 (m)									
FRENTE 221 (m)									
FRENTE 222 (m)									
FRENTE 223 (m)									
FRENTE 224 (m)									
FRENTE 225 (m)									
FRENTE 226 (m)									
FRENTE 227 (m)									
FRENTE 228 (m)									
FRENTE 229 (m)									
FRENTE 230 (m)									
FRENTE 231 (m)									
FRENTE 232 (m)									
FRENTE 233 (m)									
FRENTE 234 (m)									
FRENTE 235 (m)									
FRENTE 236 (m)									
FRENTE 237 (m)									
FRENTE 238 (m)									
FRENTE 239 (m)									
FRENTE 240 (m)									
FRENTE 241 (m)									
FRENTE 242 (m)									
FRENTE 243 (m)									
FRENTE 244 (m)									
FRENTE 245 (m)									
FRENTE 246 (m)									
FRENTE 247 (m)									
FRENTE 248 (m)									
FRENTE 249 (m)									
FRENTE 250 (m)									
FRENTE 251 (m)									
FRENTE 252 (m)									
FRENTE 253 (m)									
FRENTE 254 (m)									
FRENTE 255 (m)									
FRENTE 256 (m)									
FRENTE 257 (m)									
FRENTE 258 (m)									
FRENTE 259 (m)									
FRENTE 260 (m)									
FRENTE 261 (m)									
FRENTE 262 (m)									
FRENTE 263 (m)									
FRENTE 264 (m)									
FRENTE 265 (m)									
FRENTE 266 (m)									
FRENTE 267 (m)									
FRENTE 268 (m)									
FRENTE 269 (m)									
FRENTE 270 (m)									
FRENTE 271 (m)									
FRENTE 272 (m)									
FRENTE 273 (m)									
FRENTE 274 (m)									
FRENTE 275 (m)									
FRENTE 276 (m)									
FRENTE 277 (m)									
FRENTE 278 (m)									
FRENTE 279 (m)									
FRENTE 280 (m)									
FRENTE 281 (m)									
FRENTE 282 (m)									
FRENTE 283 (m)									
FRENTE 284 (m)									
FRENTE 285 (m)									
FRENTE 286 (m)									
FRENTE 287 (m)									
FRENTE 288 (m)									
FRENTE 289 (m)									
FRENTE 290 (m)									
FRENTE 291 (m)									
FRENTE 292 (m)									
FRENTE 293 (m)									
FRENTE 294 (m)									
FRENTE 295 (m)									
FRENTE 296 (m)									
FRENTE 297 (m)									
FRENTE 298 (m)									
FRENTE 299 (m)									
FRENTE 300 (m)									
FRENTE 301 (m)									
FRENTE 302 (m)									
FRENTE 303 (m)									
FRENTE 304 (m)									
FRENTE 305 (m)									
FRENTE 306 (m)									
FRENTE 307 (m)									
FRENTE 308 (m)									
FRENTE 309 (m)									
FRENTE 310 (m)									
FRENTE 311 (m)									
FRENTE 312 (m)									
FRENTE 313 (m)									
FRENTE 314 (m)									
FRENTE 315 (m)									
FRENTE 316 (m)									
FRENTE 317 (m)									
FRENTE 318 (m)									
FRENTE 319 (m)									
FRENTE 320 (m)									
FRENTE 321 (m)									
FRENTE 322 (m)									
FRENTE 323 (m)									
FRENTE 324 (m)									
FRENTE 325 (m)									
FRENTE 326 (m)									
FRENTE 327 (m)									
FRENTE 328 (m)									
FRENTE 329 (m)									
FRENTE 330 (m)									
FRENTE 331 (m)									
FRENTE 332 (m)									
FRENTE 333 (m)									
FRENTE 334 (m)									
FRENTE 335 (m)									
FRENTE 336 (m)									
FRENTE 337 (m)									
FRENTE 338 (m)									
FRENTE 339 (m)									
FRENTE 340 (m)									
FRENTE 341 (m)									
FRENTE 342 (m)									
FRENTE 343 (m)									
FRENTE 344 (m)									
FRENTE 345 (m)									
FRENTE 346 (m)									
FRENTE 347 (m)									
FRENTE 348 (m)									
FRENTE 349 (m)									
FRENTE 350 (m)									
FRENTE 351 (m)									
FRENTE 352 (m)									
FRENTE 353 (m)									
FRENTE 354 (m)									
FRENTE 355 (m)									
FRENTE 356 (m)									
FRENTE 357 (m)									
FRENTE 358 (m)									
FRENTE 359 (m)									
FRENTE 360 (m)									
FRENTE 361 (m)									
FRENTE 362 (m)									
FRENTE 363 (m)									
FRENTE 364 (m)									
FRENTE 365 (m)									
FRENTE 366 (m)									
FRENTE 367 (m)									
FRENTE 368 (m)									
FRENTE 369 (m)									
FRENTE 370 (m)									
FRENTE 371 (m)									
FRENTE 372 (m)									
FRENTE 373 (m)									
FRENTE 374 (m)									
FRENTE 375 (m)									
FRENTE 376 (m)									
FRENTE 377 (m)									
FRENTE 378 (m)									
FRENTE 379 (m)									
FRENTE 380 (m)									
FRENTE 381 (m)									
FRENTE 382 (m)									
FRENTE 383 (m)									
FRENTE 384 (m)									
FRENTE 385 (m)									
FRENTE 386 (m)									
FRENTE 387 (m)									
FRENTE 388 (m)									
FRENTE 389 (m)									
FRENTE 390 (m)									
FRENTE 391 (m)									
FRENTE 392 (m)									
FRENTE 393 (m)									
FRENTE 394 (m)									
FRENTE 395 (m)									
FRENTE 396 (m)									
FRENTE 397 (m)									
FRENTE 398 (m)									
FRENTE 399 (m)									
FRENTE 400 (m)									
FRENTE 401 (m)									
FRENTE 402 (m)									
FRENTE 403 (m)									
FRENTE 404 (m)									
FRENTE 405 (m)									
FRENTE 406 (m)									
FRENTE 407 (m)									
FRENTE 408 (m)									
FRENTE 409 (m)									
FRENTE 410 (m)									
FRENTE 411 (m)									
FRENTE 412 (m)									
FRENTE 413 (m)									
FRENTE 414 (m)									
FRENTE 415 (m)									
FRENTE 416 (m)									
FRENTE 417 (m)									
FRENTE 418 (m)									
FRENTE 419 (m)									
FRENTE 420 (m)									
FRENTE 421 (m)									
FRENTE 422 (m)									
FRENTE 423 (m)									
FRENTE 424 (m)									
FRENTE 425 (m)									
FRENTE 426 (m)									
FRENTE 427 (m)									
FRENTE 428 (m)									
FRENTE 429 (m)									

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

Art.14.-La actualización del Sistema Catastral Urbano, estará a cargo de la Unidad de Avalúos y Catastros. Esta será una actividad permanente y continua, orientada a poner al día los datos del propietario, el lote, la construcción y sus valores.

Art.15.-La actualización del Sistema Catastral Urbano, versará sobre los siguientes aspectos:

- a) La incorporación de propiedades que no se encuentran registradas.
- b) Modificaciones de los datos relativos a las propiedades, especialmente los siguientes:
 - 1. Cambio de propietario
 - 2. Nuevas construcciones, aumento de área construida u otras modificaciones.
 - 3. Subdivisión o integración de lotes, de manera que se modifiquen las características del o los lotes preexistentes.
 - 4. Nuevas características de las vías o de la infraestructura que sirvan a la propiedad.

Art.16.-Para actualizar los datos urbanos como dispone el artículo 15 de la presente ordenanza, la Empresa Pública Municipal de Servicios EMASERVI-EP; y, la Dirección de Planificación y de Obras Públicas Municipales, proveerán a la Unidad de Avalúos y Catastro, de la información necesaria, especificando las nuevas construcciones, fraccionamiento y características de las vías y la ampliación de los servicios de agua potable, alcantarillado, energía eléctrica y alumbrado público.

Art.17.-El Registrador de la Propiedad enviará a la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente le remitirá dicha Unidad, el registro completo de las transferencias totales o parciales, de los predios urbanos, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello de acuerdo con las especificaciones que consten en los predichos formularios. Si no recibiere los formularios antes mencionados, efectuarán listados con los datos antedichos. Esta información podrá ser procesada digitalmente.

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

1. Clave catastral;
2. Dirección;
3. Superficie del terreno;
4. Áreas de construcción; y,
5. Fecha.

CAPÍTULO III

PROCEDIMIENTOS PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES

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

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

Art.21.-VALORACIÓN DEL SUELO.- Para obtener la valoración del suelo se utilizarán los precios definidos por sectores homogéneos que constan en el Plano de Valor del Suelo, que se detalla en la Tabla N° 1:

TABLA N° 1

SECTOR	VALOR
	51,00
	46,58
	43,44
	38,76
	34,07
	30,40
	25,69
	24,18
	21,68
	17,49
	15,87
	13,11
	10,89
	8,93



Art.22.- El valor base por metro cuadrado del suelo urbano de la Tabla N° 1 será modificado por los factores de aumento o reducción del valor del suelo, que sumados constituyen el Factor I, que constan en la Tabla N° 2:

TABLA N°2		
FACTOR I		
FACTORES DE AUMENTO O REDUCCIÓN DEL VALOR DEL SUELO		
N°	VARIABLES	FACTOR
	INFRAESTRUCTURA-SERVICIOS-INSTALACIONES	
	AGUA	

		-
1	NO TIENE	0,02000
2	RED PÚBLICA	0,01000
3	CONEXIÓN DOMICILIARIA	0,01000
		-
4	POZO	0,01000
5	MEDIDOR	0,02000
	ALCANTARILLADO	
		-
1	NO TIENE	0,02000
2	RED COMBINADA	0,02000
3	RED PLUVIAL	0,01000
4	RED SANITARIA	0,01000
		-
5	LETRINA	0,01500
	ENERGÍA ELÉCTRICA	
1	NO TIENE	0,00000
2	CONEXIÓN DOMICILIO	0,01000
3	CONEXIÓN PROVISIONAL	0,01000
4	MEDIDOR	0,01500
	TIPO DE VÍA	
1	AVENIDA	0,01500
2	CALLE	0,00000
		-
3	PASAJE	0,01000
		-
4	CALLEJÓN	0,01500
		-
5	SIN ACCESO	0,02000
	CAPA DE RODADURA	
1	PAVIMENTO RÍGIDO	0,02500
2	ASFALTO	0,01500
3	ADOQUINADO	0,02000
4	LASTRADO	0,00000
		-
5	TIERRA	0,01000
	ACERAS Y BORDILLOS	
1	NO TIENE	0,00000
2	SI TIENE	0,01000
	TRANSPORTE URBANO	
1	NO TIENE	0,00000
2	SI TIENE	0,00500

RECOLECCIÓN-BASURA		
1	NO TIENE	0,00000
2	SI TIENE	0,00500
COMUNICACIONES		
1	NO TIENE	0,00000
2	SI TIENE	0,00500
LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA		
1	ESQUINERO	0,01500
2	INTERMEDIO	0,00000
3	INTERIOR	0,01000
4	EN CABECERA	0,02000
5	EN PASAJE	0,00000
6	MANZANERO	0,03000
TOPOGRAFÍA		
1	A NIVEL	0,01000
2	BAJO NIVEL	0,01500
3	SOBRE NIVEL	0,02000
4	ACCIDENTADO	0,01000
TIPO DE SUELO		
1	SECO	0,02000
2	INUNDABLE	0,01000
3	CENAGOSO	0,02000
4	HÚMEDO	0,01500
FORMA		
1	REGULAR	0,01000
2	IRREGULAR	0,01500

Art.23.- El valor del suelo será modificado también por el Factor K, que regula el valor del suelo según el área, tal como se señala en la Tabla N° 3:

TABLA N° 3	
COEFICIENTE K PARA REGULACION DEL VALOR DEL SUELO EN FUNCION DE LA SUPERFICIE	
SUPERFICIES MAYORES A 1000 m2 Y	

ÁREAS NO URBANIZADAS	
ÁREA EN m2	COEFICIENTE
1.001-2.000	0,9
2.001-5.000	0,8
5.001-7.500	0,7
7.501-10.000	0,6
MAYOR 10.000	0,5

Art.24.-El valor del suelo urbano o terreno estará definido por la aplicación de la siguiente fórmula:

$$VT = VBM2 \times (FACTOR I+1) \times FACTOR K$$

Donde:

VT :	Valor del terreno
VBM2:	Valor base por metro cuadrado según plano del valor del su
FACTOR I+ 1	Sumatoria de factores intrínsecos I+1
FACTOR K	Coeficiente que regula el valor del suelo por la superficie

Los factores de la Tabla 3 se aplicarán solamente en los casos de áreas mayores no urbanizadas.

Art.25.-VALORACIÓN DE LAS EDIFICACIONES.- Para la valoración de las construcciones se utilizará el modelo de reposición y agregación de valores señalados en los literales b) y c) del Art. 495 del COOTAD.

Art.26.-Los componentes de las construcciones son:

1. **Edificación:** constituida por: estructura (cimientos, columnas, vigas, entrepiso, gradas y cubierta), albañilería (contrapisos, pisos, paredes y enlucidos), acabados (revestimientos que se aplican a los elementos constructivos). La calidad de estos elementos define la categoría de la edificación.
2. **Obras exteriores:** constituyen los cerramientos, patios, garajes, jardinería y muros de contención.
3. **Instalaciones especiales:** se refiere a la existencia de piscinas, cisterna, tanque elevado, sauna, hidromasaje.

Art.27.-La valoración de las edificaciones se realizará de la siguiente manera:

Se identificará en el Sistema Catastral Urbano-SIMURBANO, si el predio tiene varios bloques de construcción y varios pisos, por lo que la valoración se detallará por bloques y pisos. De manera que si una propiedad tiene diferentes bloques y diferentes pisos cada uno se valorará de acuerdo a sus características constructivas detalladas en la ficha catastral.

El resultado final del área de construcción será la suma de las áreas de los diferentes pisos y bloque

Art.28.- De conformidad a las diferentes características constructivas que constan en la ficha catastral se asignarán los diferentes precios unitarios-PUC, que señala la Tabla N° 4 para cada uno de los pisos:

TABLA N° 4		
PRECIOS UNITARIOS DE LA CONSTRUCCION – PUC		
N°	RUBRO	VALOR EN DÓLARES
	ESTRUCTURA	
1	No tiene	0
2	Soportante	18.47
3	Madera	16.68
4	Mixto	27.98
5	Metálico	41.32
6	Hormigón armado	58.79
	ENTREPISO	
1	No tiene	0
2	Madera	25.31
3	Losa	53.84
	PAREDES	
1	No tiene	0
2	Caña	8.14
3	Madera	13,55
4	Bloque	12.19
5	Ladrillo	24.30
	REVESTIMIENTO EXTERIOR	
1	No tiene	0
2	Tiene	24.88
	REVESTIMIENTO INTERIOR	
1	No tiene	0
2	Enlucido/pintura	32.41

3	Texturado	25,8
4	Madera	23.22
5	Cerámica	34.65
	PISO	
1	No tiene (tierra)	0
2	Cemento	11.25
3	Vinyl	19.35
4	Cerámica	32.40
5	Porcelanato	45.71
6	Marmetón	55.44
7	Mármol	58.50
8	Madera	31.50
	CUBIERTA	
1	Losa	53.84
2	Teja	16.79
3	Asbesto cemento	16.75
4	Zinc	16.15
5	Galvalumen	24.03
	VENTANAS	
1	No tiene	0
2	Hierro	21.19
3	Madera	12.47
4	Aluminio	25.20
	CONTRAVENTANAS	
1	No tiene	0
2	Si tiene	4.95
	PUERTAS	
1	No tiene	0
2	Simple	6.75
3	Panelado	9.98
	BAÑOS	
1	No tiene	0
2	Uno	9.45
3	Más de dos	20.25

	TIPO SANITARIO	
1	Blanco	1.80
2	Color	4.50
	COCINA-MUEBLES	
1	No tiene	0
2	Bajo	20.43
3	Alto	22.14
4	Ambos	41.16
	CIELO RASO	
1	No tiene	0
2	Tiene	5.85

Art.29.-EL valor unitario resultante por cada piso se multiplicará por el área respectiva lo que arroja el valor de la construcción de cada piso.

Art.30.-Seguidamente se aplicarán los valores de las Tablas N° 5 Y 6, de conformidad al número de años de existencia de la construcción de cada piso y el estado:

TABLA N° 5				
COEFICIENTE DE DEPRECIACIÓN DE VIDA ÚTIL DE LA CONSTRUCCION-CVU				
EDAD EN AÑOS	TIPO DE ESTRUCTURA			
	HORMIGÓN ARMADO	METÁLICA	MIXTA/ SOPORTANTE	MADERA/CAÑA
1 A 5 AÑOS	1,00	0,95	0,90	0,80
6 A 10 AÑOS	0,95	0,90	0,85	0,75
11 A 15 AÑOS	0,90	0,85	0,80	0,70
MAYOR A 15 AÑOS	0,85	0,80	0,75	0,65

TABLA N° 6		
ESTADO DE LA CONSTRUCCION		
Bueno	Regular	Malo
1	2	3
1	0,85	0,75

Los resultados parciales sumados son el valor total de la construcción del predio.

Art.31.-AVALÚO DE LA CONSTRUCCIÓN.- El avalúo de la construcción está constituido por la suma del valor de la construcción, obras exteriores, patio e instalaciones, que se resume en la siguiente fórmula:

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

Donde:

VC = Valoración de la construcción

SC = Superficie de construcción

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

CVU = Coeficiente de vida útil de la construcción, dependiente de la edad, estructura y materiales

EC = Estado de la construcción

Art.32.-VALOR DE LA PROPIEDAD.- Está constituido por el valor del terreno más el valor de la edificación, de conformidad a los parámetros aquí establecidos.

CAPÍTULO IV IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art.33.-BASE IMPONIBLE.- La base imponible para la determinación del impuesto predial urbano constituye el valor de la propiedad.

Art.34.-TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará la tarifa del 0.30/000; 0.40/000; 0.50/000; y, 0.60/000 (CERO PUNTO TREINTA POR MIL; CERO PUNTO CUARENTA POR MIL; CERO PUNTO CINCUENTA POR MIL; y; CERO PUNTO SESENTA POR MIL) calculado sobre el valor de la propiedad.

Número de rangos para la tabla		4		
Rangos de la Tabla				
Nº	MAX	Rango	Fracción básica ☒ SI	Tarifa al excedente (Por 1000)
1	25	0 - 25	-	0.30
2	50	25 - 50	3.00	0.40
3	100	50 - 100	7.00	0.50
4	9999999999	100 - 9999999999	17.00	0.60

Art.35.-En el caso de actualización catastral de un predio que implique aumento o disminución de la superficie de construcción o corrección de los factores modificatorios del valor de la propiedad para la determinación del respectivo impuesto, se calculará aplicando la tarifa que

consta en el Art. 34 de esta ordenanza. En el caso de subdivisiones y unificaciones de predios se aplicará la tarifa establecida en el Art. 34 de la presente ordenanza.

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Art. 36.- 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.

Art. 37.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.- Sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, los predios rurales están gravados por el impuesto sobre la propiedad rural de acuerdo a lo previsto en el literal b) del artículo 491 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización.

Art. 38.- 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. 39.- 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:

- 1.- Identificación predial;
- 2.- Tenencia;
- 3.- Descripción del terreno;
- 4.- Infraestructura y servicios;
- 5.- Uso y calidad del suelo;
- 6.- Descripción de las edificaciones; y,
- 7.- Gastos e Inversiones.

Art. 40.- VALOR DE LA PROPIEDAD.- Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará mediante ordenanza el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

a) Valor de terrenos

- Sectores 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 establecer sectores debidamente jerarquizados. Además, se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que permite establecer la clasificación agrologica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales.

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.11
3	SECTOR HOMOGÉNEO 8.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 7.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3
5	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2

Sobre los cuales 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 determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente;

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 3.1	2351,7	2067,43	1809	1549,71	1240,17	956,19	646,07	387,64
SH 6.2	2261,25	2.01	1.758.75	1.507,5	1.256.25	1.005	753,75	502.5
SH 6.3.	1809.50	1.588.91	1.387.91	1.186.91	1.005	804	603	402
SH 7.3	1719.91	1.582.88	1.374.84	1.167,81	960.78	753,75	603	338.69
SH 8.3	1.747.7	1554.74	1.362.78	1.170.83	977,87	785,91	593.96	402
SH 3.11	65.472,79	56.200,61	50.25	41.654.24	35.042,34	27.107,87	20.495,97	13.884.08

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra de acuerdo a la Normativa de valoración individual de la propiedad rural el que 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 al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones 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:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN 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

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

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

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.

Por lo que el valor comercial 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 criterios: 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

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFÍA

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

Para proceder al cálculo individual del valor del terreno de cada predio se aplicará los siguientes criterios: Valor de terreno = Valor base x factores de afectación de aumento o reducción x Superficie.

b) Valor de Edificaciones.- Se considera el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana.

Art. 41.- 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 y otras leyes.

Art. 42.- 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. 43.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.60.x1000 (cero punto sesenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Art. 44.- 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. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la 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. 45.- 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 de cada año. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual. 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.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Se derogan todas las disposiciones legales de igual o menor jerarquía que se opongan a la presente ordenanza.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción y publicación en el Registro Oficial, sin perjuicio de su difusión en la Gaceta Municipal y la Página Web Municipal; y, se aplicará para la determinación del Impuesto Predial Urbano y Rural en el cantón Olmedo en el bienio 2020 - 2021.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Cantón Olmedo-Manabí, a los seis días del mes de diciembre del año 2019.


Sr. Fausto Felipe Avilés Saverio
ALCALDE DE OLMEDO


Abg. Iván Leonardo Alcívar Cedeno
SECRETARIO GENERAL

CERTIFICO: Que la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA NORMATIVA PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES Y DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN OLMEDO-MANABÍ, EN EL BIENIO 2020-2021**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del cantón Olmedo, en dos sesiones ordinarias distintas, celebradas los días 29 de noviembre de 2019 y 6 de diciembre de 2019, de conformidad a lo que dispone el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Olmedo, diciembre 6 de 2019.


Abg. Iván Leonardo Alcívar Cedeño
SECRETARIO MUNICIPAL



SECRETARÍA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE OLMEDO.- En la ciudad de Olmedo, a los diez días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve, elévese a conocimiento del señor Alcalde del Cantón, para su sanción, en cuatro ejemplares la **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA NORMATIVA PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES Y DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN OLMEDO-MANABÍ, EN EL BIENIO 2020-2021**.

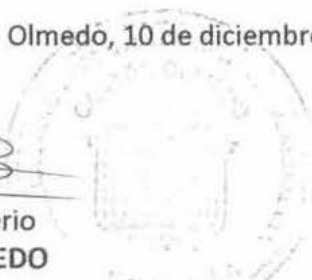

Abg. Iván Leonardo Alcívar Cedeño
SECRETARIO MUNICIPAL



De conformidad con lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **SANCIONO** la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA NORMATIVA PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES Y DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN OLMEDO-MANABÍ, EN EL BIENIO 2020-2021**; y, ordeno su **PROMULGACIÓN** a través de su publicación en el Registro Oficial, la Gaceta Oficial y el Dominio Web de la Institución.

Olmedo, 10 de diciembre de 2019.


Sr. Fausto Felipe Avilés Saverio
ALCALDE DEL CANTÓN OLMEDO



Sancionó y ordenó la promulgación de la presente **ORDENANZA QUE ESTABLECE LA NORMATIVA PARA LA VALORACIÓN DE LAS PROPIEDADES URBANAS Y RURALES Y DETERMINA EL IMPUESTO PREDIAL URBANO Y RURAL PARA SU APLICACIÓN EN EL CANTÓN OLMEDO-MANABÍ, EN EL BIENIO 2020-2021**, conforme a lo establecido en la Ley; el señor Fausto Felipe Avilés Saverio, Alcalde del Cantón Olmedo, en esta ciudad a los diez días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve. - **LO CERTIFICO.**

Olmedo, 10 de diciembre de 2019.


Abg. Iván Leonardo Alcívar Cedeno
SECRETARIO MUNICIPAL



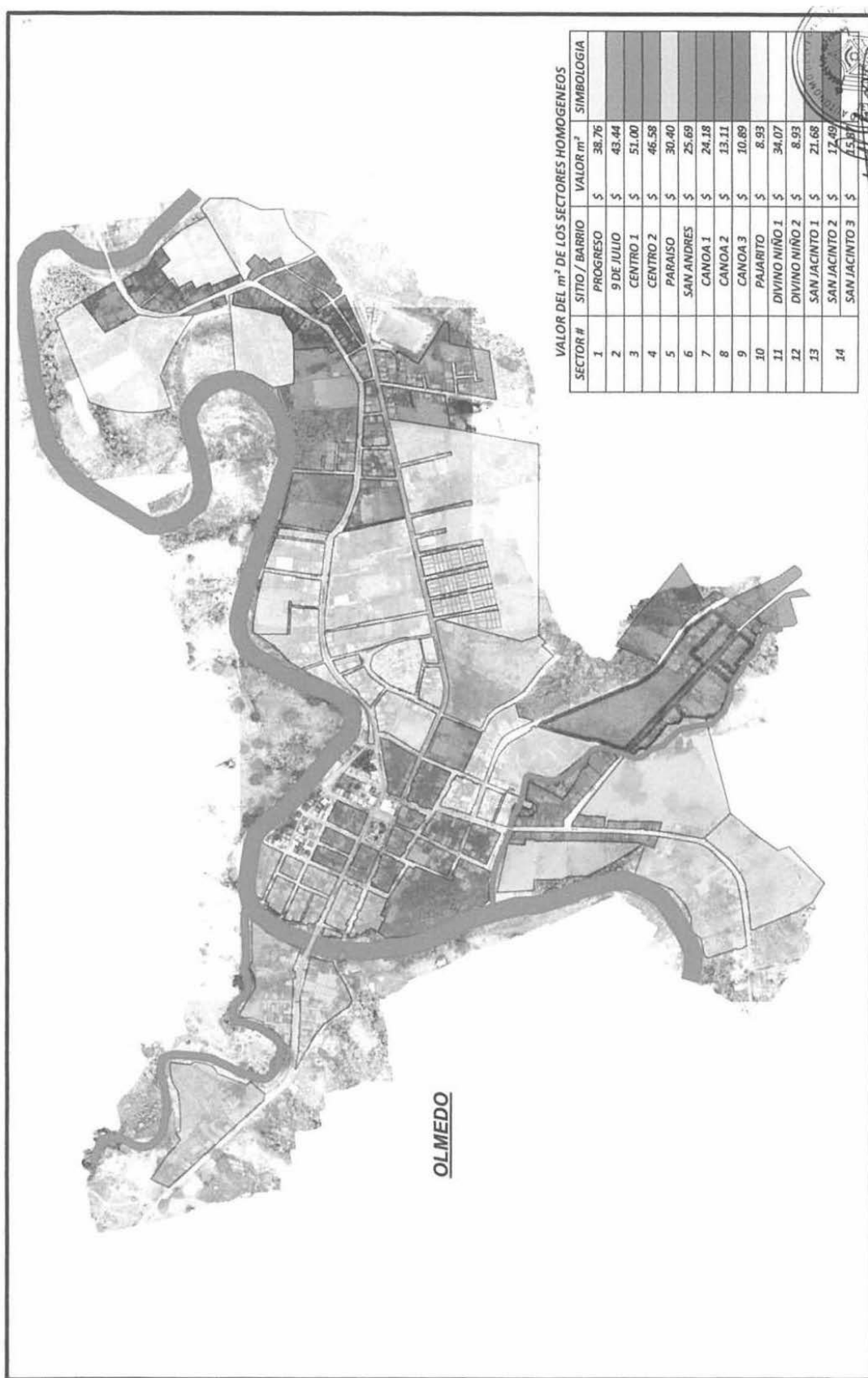
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE OLMEDO														
FICHA CATASTRAL URBANA										JEFATURA DE AVALÚOS Y CATASTROS				
1.- IDENTIFICACIÓN Y DATOS DE UBICACIÓN DEL PREDIO														
CLAVE CATASTRAL														
DATOS DE LA UBICACIÓN														
NOMBRE DEL LUGAR - COORDENATA LUGAR - UBICACIÓN														
NOMBRE DE CALLE														
Nro. PLACA DE PREDIAL														
2.- IDENTIFICACIÓN Y DATOS DEL TITULAR DE DOMINIO														
PERSONA NATURAL O Cónyuge														
PERSONA JURÍDICA														
RUC														
INSCRIPCIÓN														
Razón Social														
ESTADO CIVIL														
NOTARÍA														
DÍA														
MES														
AÑO														
3.- DATOS DEL LOTE														
INFRAESTRUCTURA - SERVICIO E INSTALACIONES														
AGUA														
ALCANTARILLADO														
E. ELÉCTRICA														
ACERAS-BORDILLOS														
CAPA DE RODADURA														
TRANSP. URBANO														
CARACTERÍSTICAS DE TERRENO														
LOCALIZACIÓN EN LA MANZANA														
TOPOGRAFÍA														
TIPO DE SUELO														
FORMA														
USO DEL SUELO POR ACTIVIDAD														
DATOS DE LOS PROPIETARIOS DERECHOS-ACCIONES														
APELLIDOS Y NOMBRES														
C.C.														
% PARTICIPACIÓN														
FECHA DE INSCRIPCIÓN														
PLANO DEL PREDIO CON DIMENSIONES Y COLINDANTES														

4.- DATOS DE LA CONSTRUCCIÓN																			
UBICACIÓN Y ÁREAS	ESTRUCTURA		ENTRE PISO	PAREDES	REVESTIMIENTO		PISO	CUBIERTA	VENTANAS	CORTEJA VENTANA	PUERTAS	BAÑOS		COCINA		CIELO PASO	AÑOS DE CONSTRUCCIÓN O REMODELACIÓN		
	1	2			3	4						5	6	7	8			9	10
N. DE BLOQUE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
M2	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
NÚMERO DE PISO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
ÁREA CONTRUIDA EN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
NO TIENEN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
SOPORTANTE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
MADERA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
MIXTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
MÉTALICO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
HORMIGÓN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
NO TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
LOSA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
MADERA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
NO TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
CAÑA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
MADERA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
BLOQUE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
LADRILLO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
NO TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
NO TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
ENLUCIDO/PINTU	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
TEXTURADO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
MADERA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
CERÁMICA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
NO TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
CEMENTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
VINYL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
CERÁMICA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
PORCELANATO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
MARMOL	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
MADERA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
LOSA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
TEJA	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
ASBESTO-	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
ZINC	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
NO TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
GALVALUMEN	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
NO TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
ALUMINIO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
NO TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
SIMPLE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
NO TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
PANEADO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
NO TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
UNO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
DOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
MÁS DE DOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
BLANCO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
COLOR	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
NO TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
BAJO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
ALTO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
AMBOS	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
NO TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	
TIENE	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	

5.- DATOS DE LA VIVIENDA										6.- MEJORAS / INST. ESPECIALES																																																																																														
DATOS DEL JEFE DE HOGAR					CONDICIÓN DE OCUACIÓN					TIPO DE VIVIENDA					MEJORAS					INST. ESPECIALES					USO DE LA CONSTRUCCIÓN																																																																															
APELLIDOS Y NOMBRES					C.C./PASAPORTE					CASA/VILLA					DEPARTAMENTO					CUARTOS					MEDIANOS					OCUPADA PA					OCUPADA PP					DESCUPADA					EN CONSTRUCCIÓN					HABITACIONES					N° DORMITORIOS					N° DUCHAS					N° HABITANTES					N° DE TELEF. CELULARES					PROPIA					ARRENDADA					NO TIENE					TEL. PROPIA					TEL. PROPIA					INTER. NET				
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100					

NOMBRES Y APELLIDOS DEL RESPONSABLE		FIRMA		FECHA		OBSERVACIONES:																																																																																													
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60	61	62	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72	73	74	75	76	77	78	79	80	81	82	83	84	85	86	87	88	89	90	91	92	93	94	95	96	97	98	99	100

VALOR DEL m² DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS DEL CANTÓN OLMEDO - MANABÍ



VALOR DEL m² DE LOS SECTORES HOMOGÉNEOS

SECTOR #	SITIO / BARRIO	VALOR m ²	SIMBOLOGÍA
1	PROGRESO	\$ 38.76	
2	9 DE JULIO	\$ 43.44	
3	CENTRO 1	\$ 51.00	
4	CENTRO 2	\$ 46.58	
5	PARAISO	\$ 30.40	
6	SAN ANDRES	\$ 25.69	
7	CANOA 1	\$ 24.18	
8	CANOA 2	\$ 13.11	
9	CANOA 3	\$ 10.89	
10	PAJARITO	\$ 8.93	
11	DIVINO NIÑO 1	\$ 34.07	
12	DIVINO NIÑO 2	\$ 8.93	
13	SAN JACINTO 1	\$ 21.68	
14	SAN JACINTO 2	\$ 17.49	
	SAN JACINTO 3	\$ 15.81	

0 245 490 980 1,470 1,960 Meters Escala 1:8,072.25



ORDENANZA 04-2019
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA ANA

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA ANA

CONSIDERANDO:

Que, el Art. 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, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional.

Que, el Art. 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 Art. 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma.

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

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

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

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

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

Que, el Art. 599 del Código Civil, 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.

Que, el Art. 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 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: 1) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al 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.
- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

Que, el 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, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Artículo 147 prescribe: Ejercicio de la competencia de hábitat y vivienda.- Que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizará el derecho a un hábitat seguro y

saludable y una vivienda adecuada y digna, con independencia de la situación social y económica de las familias y las personas.

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

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Art. 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 y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el Art. 242, que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales.

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. - 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 Art. 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.

Con independencia del valor intrínseco de la propiedad, y para efectos tributarios, las municipalidades y distritos metropolitanos podrán establecer criterios de medida del valor de los inmuebles derivados de la intervención pública y social que afecte su potencial de desarrollo, su índice de edificabilidad, uso o, en general, cualquier otro factor de incremento del valor del inmueble que no sea atribuible a su titular.

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.

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

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

La determinación del suelo rural de expansión urbana se realizará en función de las previsiones de crecimiento demográfico, productivo y socioeconómico del cantón o distrito metropolitano, y se ajustará a la viabilidad de la dotación de los sistemas públicos de soporte definidos en el plan de uso y gestión de suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

Con el fin de garantizar la soberanía alimentaria, no se definirá como suelo urbano o rural de expansión urbana aquel que sea identificado como de alto valor agro productivo por parte de la autoridad agraria nacional, salvo que exista una autorización

expresa de la misma.

Los procedimientos para la transformación del suelo rural a suelo urbano o rural de expansión urbana, observarán de forma obligatoria lo establecido en esta Ley.

Queda prohibida la urbanización en predios colindantes a la red vial estatal, regional o provincial, sin previa autorización del nivel de gobierno responsable de la vía.

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

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

Que en la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública Artículo 58.1.- Negociación y precio. Perfeccionada la declaratoria de utilidad pública y de interés social, se buscará un acuerdo directo entre las partes, hasta por el plazo máximo de treinta (30) días, sin perjuicio de la ocupación inmediata del inmueble. Para que proceda la ocupación inmediata se debe realizar el pago previo o la consignación en caso de no existir acuerdo.

El precio que se convenga no podrá exceder del diez por ciento (10%) sobre el valor del avalúo registrado en el catastro municipal y sobre el cual se pagó el impuesto predial del año anterior al anuncio del proyecto en el caso de construcción de obras, o de la declaratoria de utilidad pública y de interés social para otras adquisiciones, del cual se deducirá la plusvalía proveniente de obras públicas y de otras ajenas a la acción del propietario.

Que en la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de tributos; disposición **TERCERA**. Respecto de los contribuyentes que realicen de forma voluntaria la actualización de los avalúos de sus predios dentro del año siguiente a la promulgación de la presente Ley, pagarán durante los dos años siguientes, el impuesto sobre los predios urbanos y rurales sobre la base utilizada hasta antes de la actualización, sin perjuicio de que los sujetos activos puedan actualizar sus catastros de conformidad con la ley, casos en los cuales el referido impuesto se calculará sobre la base actualizada por los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos.

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

Expede:

**ORDENANZA PARA LA ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL;
DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y, DETERMINACIÓN DEL
IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN
SANTA ANA, PARA EL BIENIO 2020-2021**

CAPITULO I

GENERALIDADES

Artículo 1.- COMPETENCIA. - El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Santa Ana, es el órgano competente para establecer los parámetros específicos que se requieren para la determinación del avalúo de la propiedad, los factores de aumento o reducción del valor de los terrenos, así como los factores para la valoración de las edificaciones; y de aprobar la tarifa impositiva para el cálculo del impuesto a los predios urbanos y rurales, en concordancia de la normativa vigente.

Artículo 2.- OBJETO

2.1 OBJETO DE LA ORDENANZA.- La presente Ordenanza dicta las normas jurídicas y técnicas para los procedimientos y administración de la información predial; y aprueba el modelo de valoración, plano de valor del suelo, tabla del valor de las edificaciones, valor de reposición, los factores de aumento o reducción, los parámetros para la valoración de las edificaciones y demás elementos constructivos, la determinación del avalúo de la propiedad, de todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas y rurales, determinadas de conformidad con la ley.

El impuesto a la propiedad urbana se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

2.2 OBJETO DEL CATASTRO.- El catastro tiene por objeto, la identificación sistemática, lógica, geo referenciada y ordenada de los predios, en una base de datos integral e integrada, que sirva como herramienta para la formulación de políticas de desarrollo urbano. Regula la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el cantón, para brindar una documentación completa de derechos y restricciones públicos y privados para los propietarios y usuarios de los predios.

Artículo 3.- ÁMBITO DE APLICACIÓN DE LA ORDENANZA.- La presente Ordenanza rige para las personas naturales y jurídicas, nacionales y extranjeras, que

sean propietarios o poseionarios de bienes inmuebles en la jurisdicción del cantón SANTA ANA.

Artículo 4.- DEFINICIONES. - A efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Avalúo.- Acción y efecto de valuar, esto es de fijar o señalar a un bien inmueble el valor correspondiente a su estimación.

Avalúo Catastral.- valor determinado de un bien inmueble que consta en el catastro, sin considerar las rebajas o exoneraciones de Ley, registrado periódicamente, en el que se incluye el terreno y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables).

Avalúo a precio de mercado.- Es el valor de un bien inmueble establecido técnicamente a partir de sus características físicas, económicas y jurídicas, en base a metodologías establecidas, así como a una investigación y análisis del mercado inmobiliario.

Avalúo de la Propiedad.- El que corresponde al valor real municipal del predio, en función de las especificaciones técnicas de un predio determinado y los valores unitarios aprobados, establecidos para fines impositivos por el Departamento de Uso de Suelo y Entidad Catastral en aplicación del Art. 495 del COOTAD.

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

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

Base Cartográfica Catastral.- Modelo abstracto que muestra en una cartografía detallada la situación, distribución y relaciones de los bienes inmuebles, incluye superficie, linderos, y demás atributos físicos existentes.

Base de Datos Catastral Alfanumérica.- La que recoge, en forma literal, la información sobre atributos de los bienes inmuebles; implica la identificación de la unidad catastral y posibilita la obtención de la correspondiente ficha fechada y sus datos.

Cartografía.- Ciencia y técnica de hacer mapas y cartas, cuyo proceso se inicia con la planificación del levantamiento original, y concluye con la preparación e impresión final del mapa.

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

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

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

Predio.- Inmueble determinado por poligonal cerrada, con ubicación geográfica definida y/o geo referenciada.

Predio Urbano.- Para efectos de esta Ordenanza, se considera predio urbano a una unidad de tierra, delimitada por una línea poligonal, con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana en la cabecera cantonal, cabeceras parroquiales y centros poblados, la misma que es establecida por los gobiernos autónomos descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso o poseedor, que no forman parte del dominio público, incluidos los bienes mostrencos.

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

Catastro predial.- Es el inventario público, debidamente ordenado, actualizado y clasificado de los predios pertenecientes al Estado y a las personas naturales y jurídicas con el propósito de lograr su correcta identificación física, jurídica, tributaria y económica; y regular la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del catastro inmobiliario en el territorio del cantón.

Zona valorativa: Es el espacio geográfico delimitado que tiene características físicas homogéneas o similares, que permite diferenciarlo de los adyacentes.

Zonas Agroeconómicas Homogéneas (ZAH).- Conjunto de predios que abarcan características similares en su morfología, tipo de suelo, clima, tipo de producción y demás atributos propios del sector.

COOTAD.- Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

GAD SANTA ANA.- Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón SANTA ANA.

Sistema Catastral Predial: Sistema informático que contienen las bases de datos alfanumérica y del inventario de la información catastral; el avalúo 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 todos sus elementos, controles y seguimiento técnico de los productos ejecutados.

Artículo 5.- CLASES DE BIENES.- Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos: sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado, bienes del dominio público y bienes de dominio privado de uso público. Los bienes de dominio público se dividen en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Artículo 6.-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.

Además de estas definiciones, son consideradas las establecidas en las normas:

- Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac.
- El Proyecto de Ley orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en lo relacionado a la valoración de bienes inmuebles

Artículo 7.- DOCUMENTACIÓN E INFORMACIÓN COMPLEMENTARIA.- Forman parte de la presente Ordenanza:

- El plano del valor del suelo urbano , que consta en la base cartográfica del Sistema Catastral;
- Los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad, vías de comunicación, y otros elementos semejantes;
- Tabla de valores de las edificaciones urbanas, y los factores para la valoración, incluidas en el sistema catastral ;

- Los instructivos de procesos, el Manual de Procedimiento y las monografías obtenidos en los procesos de actualización catastral.
- Los términos, disposiciones, factores, elementos de identificación y en conjunto todo lo establecido en las normas: Acuerdo Ministerial No. 0029-16 Normas Técnicas Nacionales para el Catastro de Bienes Inmuebles Urbanos Rurales y Avalúos de Bienes Operación y Cálculo de Tarifas de la Dinac; la Ley Orgánica para evitar la especulación sobre el valor de las tierras y fijación de valores Publicada en el R.O. 913 30-12-2016, los cuales son de carácter obligatorio en la aplicación de esta ordenanza; y La Ley orgánica para la eficiencia en la contratación pública R.O No. 966 de marzo 20 de 2017.

CAPITULO II

ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN CATASTRAL PREDIAL

Artículo 8. PROCESOS DE INTERVENCIÓN TERRITORIAL.- *Comprende dos procesos de intervención:*

a).- LA CODIFICACIÓN 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 DIECIOCHO dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y ocho para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural.

b).- EL 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:

1. Identificación predial.
2. Régimen de tenencia
3. Ubicación del Predio.
4. Titular del dominio
5. Situación Legal
6. Ocupantes del predio
7. Descripción física
8. Infraestructura y servicios en el lote
9. Datos socio económicos y demográficos del componente familiar
10. Uso del predio
11. Medidas y linderos
12. Datos de Copropiedad
13. Ubicación cartográfica y fotografía frontal
14. Restricciones.
15. Descripción de las edificaciones y otros elementos constructivos.

Estas variables expresan La realidad física, legal y económica de la propiedad 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.

Artículo 9.- DOMINIO.- La información que consta en el catastro no constituye reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresa los datos incorporados mediante los diferentes medios de captura, que incluye además el valor del suelo y edificaciones. Serán los documentos de tenencia debidamente inscritos en la Registraduría de la Propiedad los que constituyan la titularidad de los bienes inmuebles.

Cuando existan diferencias entre propietarios y/o poseedores de predios colindantes, el departamento de Uso de Suelo y Entidad Catastral deberá registrar en el catastro de predios los documentos presentados por los contribuyentes y se aplicará conforme lo

dispuesto en las normas vigentes, mientras se obtenga la decisión legal por parte de la autoridad competente de tal forma que se pueda inscribir definitivamente los linderos de los predios que están en conflicto.

Si se diera el caso de dos o más títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad provenientes de un mismo predio, se deberá inscribir en el catastro a quien tenga el título con el registro más antiguo, hasta que la autoridad competente dirima el derecho

Artículo 10.- DE LAS ACTUALIZACIONES Y MANTENIMIENTO CATASTRAL. -

El responsable del catastro municipal está obligado a mantener actualizado el Sistema Municipal de Información Catastral, para lo cual desarrollará técnicas que permitan una captación metódica y dinámica de las modificaciones de los predios; de igual manera será responsable de procesar las bajas y las modificaciones a los registros catastrales, su validación, así como de que toda la información generada sea incorporada a las bases de datos gráficas y alfanuméricas de los Sistemas de Información Municipal.

Corresponde al departamento de Uso de Suelo y Entidad Catastral, la actualización y mantenimiento, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente, realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

- Inclusión/reinclusión;
- Bajas de registros catastrales;
- Fusión y división del solar, o edificación sujeta al Régimen de Propiedad Horizontal;
- Transferencia de dominio;
- Rectificaciones por error en nombre, código, parroquia, número de manzana, calle, número de departamento, hoja catastral, barrio o ciudadela, linderos, mensuras, cabidas, etc.;
- Actualizaciones de datos de del avalúo, derivadas por las solicitudes de los registros catastrales;
- Modificaciones y actualizaciones, previa notificación al propietario, para expropiaciones, permutas y/o compensaciones.

Cuando se requiera actualizar el plano de valores del suelo de manera sectorial, porque previo análisis, se haya evidenciado que no se ajusta al valor del mercado actualizado o porque se haya detectado errores en su elaboración, podrá solicitar al Alcalde que a través del Concejo Municipal se apruebe la modificación del valor del suelo en un sector determinado. El Concejo podrá aprobar dicha actualización mediante resolución o mediante una ordenanza, de acuerdo a la extensión del territorio en que deba efectuarse la actualización.

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una re liquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales en el bienio vigente.

Artículo 11.- DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles ubicados en la circunscripción territorial del cantón Santa Ana deberán ser valuados y constarán en el Catastro Municipal, el que contendrá el avalúo actualizado de los mismos, que se utilizará de manera multifinalitario en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

La localización, mensura y descripción de atributos de los bienes inmuebles, se llevarán a efecto por los métodos más modernos de información geográfica y por verificación directa en campo, con objeto de generar la cartografía catastral.

El registro gráfico se integra con los diferentes mapas y planos que conforman la cartografía catastral municipal y por:

- El plano general del territorio del cantón de Santa Ana.
El plano de las áreas urbanas, cabeceras parroquiales y centros poblados, con su división catastral, indicando el perímetro urbano que lo limita y las zonas y sectores catastrales en que se divida.
- El plano de cada manzana, que contenga: las dimensiones de los predios, nombres y/o números de las vías públicas que la limitan, el número de zona o sector catastral a que pertenece, el número de la manzana, los predios que contiene, la numeración de cada predio.
- Los planos de las zonas o sectores en los que se divida el cantón con un sistema de coordenadas que permitan la localización precisa y delimitación de los predios.
- Planos temáticos.

Artículo 12.- INTEGRACIÓN DE LOS REGISTROS CATASTRALES. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido éste por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de calles y número oficial.

Artículo 13.- FORMACIÓN DEL CATASTRO. -

La formación del catastro predial se realizará en atención a:

- a) El catastro de los predios:

- El catastro del título de dominio de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
 - El registro de predios mostrencos;
 - El registro individual en la base de datos alfanumérica. - Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble;
 - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).
- b) Planos o registros cartográficos digitales. - Se realizarán a través de los siguientes procesos:
- Los levantamientos catastrales practicados a cada propiedad donde consta la información sobre las edificaciones existentes (deslinde predial).
 - Fotografías aéreas, Ortofotos georreferenciadas, y restitución cartográfica.
 - Imágenes de satélite.
 - Cartografía digital a nivel del predio y edificaciones que incluye la sectorización catastral.
 - Cartografía temática
- c) Documentos declarativos de los datos del predio que realice el propietario del bien inmueble.

Con los documentos que diseñe e incorpore el departamento de Uso de Suelo y Entidad Catastral, los propietarios y posesionarios de predios podrán declarar los datos cuantitativos, cualitativos o de valor, que requiera el GAD Santa Ana para la actualización de la ficha catastral. Las declaraciones podrán presentarse a través de medios físicos o digitales en las ventanillas del departamento de Uso de Suelo y Entidad Catastral, debidamente firmada por el titular del dominio o a través de medios electrónicos establecidos por el GAD de Santa Ana.

El Jefe del departamento de Uso de Suelo y Entidad Catastral, podrá disponer la verificación de los datos declarados.

Artículo 14.- INVENTARIO CATASTRAL. Los registros de los predios, los registros cartográficos y sus actualizaciones conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos que garanticen el enlace de las

bases alfanumérica y cartográfica por medio de un Sistema de Información Geográfica Municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

A través del sistema informático, el inventario catastral será proporcionado a las direcciones municipales que lo requieran, por medio de aplicaciones del Sistema Catastral, y para el caso de instituciones del sector público o privado, mediante convenios cuyos costos de utilización de la información municipal se determinarán en el mismo convenio.

Artículo 15.- NOTIFICACIONES A LOS CONTRIBUYENTES.- El jefe del departamento de Uso de Suelo y Entidad Catastral, a través del área de Comunicación Municipal, notificará por la prensa a los propietarios de los bienes inmuebles del Cantón Santa Ana, haciéndoles conocer la vigencia del avalúo para el bienio 2019-2020, y la obligación que tienen de registrar el dominio de sus inmuebles y las modificaciones que en ellos hubieren realizado.

CAPITULO III

RESPONSABILIDADES

Artículo 16.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Corresponde al departamento de Avalúos y Catastros administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo actualizados de las edificaciones, de los terrenos, adicionales constructivos, y en general de la propiedad inmueble, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable del Jefe del departamento de Uso de Suelo y Entidad Catastral elaborar las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles contarán con la información de la propiedad debidamente actualizada.

A la Dirección Financiera, a través del área de Rentas, le corresponde la verificación y comprobación de la base imponible, así como la determinación del impuesto predial y las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la respectiva ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la Tesorería Municipal, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente, además las bajas de títulos de crédito cuando se requiera hacerlos por disposición de una resolución expedida por la Administración Tributaria Municipal.

A la Dirección Financiera, a través del área de Reclamos, le corresponde resolver mediante resolución motivada los reclamos tributarios.

A la Dirección de Planificación o la que haga sus veces, le corresponde emitir los permisos y autorizaciones y comunicar a manera de reportes, todos los trámites de aprobación o negación que afecten a las superficies de los predios y edificaciones, vías y áreas de recreación o comunales. Estos reportes se los hará por medios informáticos.

A la Dirección Municipal de Obras Públicas le corresponde comunicar a manera de reportes, todas las obras públicas realizadas y las que estén en etapa de ejecución, que afecten la determinación de la Contribución Especial de Mejoras. Estos reportes se los hará por medios informáticos de manera semestral, de acuerdo al formato elaborado por el departamento de Uso de Suelo y Entidad Catastral.

Las demás direcciones, departamentos, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar de manera permanente sobre las acciones que están bajo su responsabilidad y que afecten de alguna manera al territorio en general y a los predios de manera particular.

Artículo 17.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD

De conformidad con la Constitución de la República, el Registro de la Propiedad será administrativo conjuntamente entre las municipalidades y la Función Ejecutiva a través de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos.

Los municipios administran el catastro de bienes inmuebles, en el área urbana solo propiedad inmueble y en el área rural; la propiedad y la posesión, por lo que la relación entre Registro de la propiedad y los municipios se da en la institución de constituir dominio o propiedad, cuando se realiza la inscripción en el Registro de la Propiedad.

CAPITULO IV

DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 18.- AVALÚO DE LA PROPIEDAD URBANA. - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a) El avalúo del suelo que es el precio unitario contenido en el plano de valores del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;
- b) Los factores que afectan el valor unitario del suelo;
- c) El avalúo de las edificaciones por piso/bloque que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;

- d) El valor de reposición que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de avalúo del suelo, avalúo de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley y en esta Ordenanza, que se describen a continuación:

18.1 AVALÚO DEL SUELO

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 urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en el respectivo plano de valores del suelo urbano, que está contenido de manera digital en la base de datos gráfica del GAD Municipal, y que forma parte de la presente Ordenanza.

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, por aspectos topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos.

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en el área urbana, 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.

Por lo que el avalúo del terreno individual está dado: por el valor del metro cuadrado del sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra, multiplicado por los factores de aumento o reducción, multiplicado por la superficie del terreno.

Para el caso de las urbanizaciones, el valor unitario del suelo incluirá necesariamente los costos de urbanización, de acuerdo a las tablas de costo que deben presentar los propietarios de ellas. Para el caso de urbanizaciones ya existentes, se aplicarán las tablas con las que cuenta el departamento de Uso de Suelo y Entidad Catastral.

18.2 CALCULO DEL AVALÚO DEL SUELO

El Valor Unitario Base (VUB) se refiere a aquel valor que conste en el plano de Valores dentro de una zona o sector homogéneo, tanto para áreas urbanizadas como no urbanizadas.

El VUB del suelo se referirá siempre al Avalúo por metro cuadrado de terrenos que guarden condiciones ideales respecto de su potencial de máxima atracción frente a la demanda, tomando en cuenta el contexto socio espacial en el que se ubique dicho terreno.

El VUB, es el valor unitario base por cada metro cuadrado de superficie de terreno

En este sentido, el valor del suelo referido a un terreno, se expresa de la siguiente manera:

$$VS = At \times VUB$$

En donde:

VS = Avalúo del suelo

At = Área del terreno, en m²

VUB = Valor Unitario Base del suelo (contenido en el plano de valores del suelo)

Factores Endógenos de Modificación Del Precio Unitario Base

Los terrenos urbanos se diferencian entre sí por sus características intrínsecas, las que asignan no solo atributos físicos específicos a cada uno de ellos, sino que mantienen o modifican el valor económico de solar, respecto del precio unitario base determinado en el plano de zonas homogéneas. Por lo tanto, el valor de un predio también es función de factores endógenos o atributos que lo afecten, ante lo cual se expresa en la siguiente expresión matemática

$$As = At \times VUB \times Fe$$

En donde,

As = Avalúo del Suelo

At = Área del terreno, en m²

VUB = Precio unitario base del terreno

Fe = Multiplicación de coeficientes de modificación por factores endógenos del solar.

El factor total de los coeficientes no podrá ser menor a 0.40

Se aplicarán los siguientes factores endógenos que afectan la valoración de un predio específico:

a) Factor tamaño del predio

Este factor, será diferenciado para cada sector catastral de la ciudad, pues, estará determinado en función de la zonificación o cuadro de regulación urbanística correspondiente al plan director de ordenamiento territorial vigente.

Por tanto, los rangos de excedentes de tamaño de un predio (área en m²) y sus coeficientes de depreciación, variarán en función del uso del suelo y del tamaño máximo de lote determinado para cada uso. Todo predio cuya área exceda de dicha cantidad, será depreciado de manera proporcional a su excedente hasta un máximo del 0.80

Superficie (m ² .)	Coeficiente o factor
Hasta 800	1.00
800.01 - 2,000.00	0.90
2,000.01 - 5,000.00	0.70
mayor a 5,000.00	0.50

b) Factor de proporcionalidad geométrica (frente y fondo)

Este factor, será validado en función del cuadro de regulación urbanística municipal, pues, en él se determinará el tamaño de los lotes tipo por uso de suelo y por sector de ordenamiento urbano, así como los frentes y fondos tipo.

Este factor se aplicará en los casos donde la relación profundidad-frente de un predio es mayor a 2.5 veces. No será aplicable cuando el frente sea mayor a 10 m., ni cuando la relación sea o menor 2.5 veces, en estos casos el factor será 1

Este factor no será mayor a 1 ni menor a 0.80

Fórmula:

$$Fff = \sqrt{(F/p)} k$$

En donde,

Fff: Factor frente /fondo

F: Frente del predio en estudio.

P: Profundidad del predio.

K: Coeficiente igual a 2.5

c) Factor forma

Se depreciarán aquellos predios de forma evidentemente irregular, en tal forma que disminuya el potencial de edificabilidad dispuesto en el coeficiente de ocupación del plan director vigente, el factor no será menor de 0.85

$$Ff = La/Ar$$

En donde

Ff = Factor Forma

La = Cantidad de lados

Ar = cantidad de ángulos rectos

Sí Ff es igual a 1, $Ff=1$

Sí Ff es mayor a 1 y menor igual a 2, entonces $Ff = 0.90$

Si Ff es mayor a 2, entonces $Ff = 0.85$

d) Factor de localización en la manzana

Los lotes interiores serán depreciados hasta un 0.70 de su precio valor absoluto.

Tipo de ubicación en la manzana	Factor
Lote intermedio	1.00
Interior sin acceso propio	0.70
En Pasaje/Callejón	1.00
En esquina	1.05
En Cabecera	1.05
Manzanero	1.10
En L	1.10
En T	1.10
En Cruz	1.10
En Triángulo	0.90

e) Factor por topografía

Si los predios presentan una topografía irregular respecto del plano rasante de la calzada sobre la que se ubica, se aplicarán factores de depreciación hasta un mínimo

TOPOGRAFÍA	Coeficiente o factor
Plano	1.00
Accidentado7Pendiente leve	0.90
Pendiente Excesiva	0.80
Escarpado hacia arriba	0.85
Escarpado hacia abajo	0.80
Bajo Nivel de la vía	0.80
Sobre Nivel de la vía	0.85

de 0.80

f) Factor riesgo

Se aplicará una depreciación de hasta el 0.80 a aquellos predios que se hallen en situación de riesgo por hundimientos, deslizamientos de laderas o por inundaciones, cerca de pendientes exageradas y al borde de ríos, Líneas eléctricas de alta tensión, y otros.

Afectación	Coeficiente o factor
SECO	1.00
INUNDABLE	0.80
INESTABLE	0.80
ROCOSO	0.80
CENAGOSO	0.90
HÚMEDO	0.90
Otras afectaciones	0.80

Factor de actualización

Para los casos de actualización de avalúos en transacciones que se declaren a través de transferencias de dominio perfeccionadas o el que se establezca de forma declarativa, podrá actualizarse el avalúo del predio, entre ente 70% al 100% del avalúo declarado, siempre y cuando que el resultado no sea menor al avalúo del catastro vigente.

Este porcentaje será determinado por el jefe de Avalúos y Catastros, a través del proceso que debe aprobarse e implementarse para el efecto

18.3 AVALÚO DEL TERRENO

AT = As x Fac

AT= Avalúo del terreno

As = Avalúo del suelo

Fac = Factor de actualización

18.4 AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Se establece el avalúo 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 avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores de carácter general: tipo de estructura, acabados, edad de la construcción, estado de conservación, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los

índices de participación. Para el caso y de acuerdo al tipo de construcción existente se consideran coeficientes de vida útil para cada estructura.

Para la determinación del avalúo de las edificaciones y en general de la propiedad urbana, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

18.5 CÁLCULO DE AVALÚO DE LAS EDIFICACIONES

Método de Reposición

El valor de reposición de la obra es la sumatoria del precio de los materiales de los principales elementos de la construcción indicados en las topologías definidas: estructuras (mampostería soportante y/o columnas), paredes y cubiertas; acabados; e instalaciones, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metro cuadrado (\$USD/m²)

FÓRMULA GENERAL

Para proceder al cálculo individual del valor por metro cuadrado de la edificación se calcula el valor de reposición a través de la siguiente fórmula:

$$V_{\text{cons}} = V_{\text{tip}} \times (1 + \text{Fac})$$

Donde:

V_{cons} = Valor actualizado de la construcción

V_{tip} = Precio de los materiales de la estructura por tipología, expresado en dólares de los Estados Unidos de Norteamérica por metros cuadrados (\$USD/m²).

Fac = Factor de acabados.

Al valor de reposición se multiplica por la superficie o área de construcción de cada piso y da como resultado el valor actual, al cual se le aplican los factores de aumento o demérito por cada piso de construcción para obtener el valor depreciado, mediante la siguiente ecuación:

$$AE = (Ae \times \text{PUBe} \times (1 + \text{Fac}) \times \text{Fuso} \times \text{Fd} \times \text{Fes} \times \text{Fet}) + \text{IE}$$

En donde:

AE = Avalúo de la edificación

Ae = Área de la edificación, en m²

PUBe = Precio unitario base de la Estructura por tipología

Fac = Factor por tipo de acabados

Fuso = Factor por uso de la edificación

Fd = Factor de depreciación (edad de la construcción)

Fes = Factor del estado de conservación

Fet = Factor por etapa de la construcción

IE = Suma de valores por instalaciones especiales

Para aplicar el costo actualizado de los materiales predominantes de estructura, pared, cubierta, acabados e instalaciones, se realiza en función del análisis de precios unitarios que conforman el presupuesto de los materiales predominantes y las respectivas tipologías constructivas

TIPOLOGÍA	COLUMNAS	CUBIERTA	ENTREPISOS	1-2 piso	3-5 piso	+ de 5 piso
				USD \$/m ² .		
T1	PILOTAJE	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO o ACERO o HIERRO VIGAS METÁLICAS o ESTEREO ESTRUCTURA o NO TIENE	ACERO-HORMIGÓN o HIERRO-HORMIGÓN o LOSA-HORMIGÓN ARMADO o NO TIENE	280	300	350
T2	HORMIGÓN ARMADO	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO o NO TIENE	ACERO-HORMIGÓN o HIERRO-HORMIGÓN o LOSA-HORMIGÓN ARMADO o MADERA PROCESADA FINA o MADERA COMUN o NO TIENE	200	210	230
T3	ACERO - HIERRO	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO o ACERO o HIERRO VIGAS METÁLICAS o ESTEREO ESTRUCTURA o NO TIENE	ACERO-HORMIGÓN o HIERRO-HORMIGÓN o LOSA-HORMIGÓN ARMADO o MADERA PROCESADA FINA o NO TIENE	160	180	200
T4	MADERA FINA	MADERA COMUN y/o MADERA PROCESADA FINA y/o HIERRO VIGAS METÁLICAS y/o NO TIENE	ACERO-HORMIGÓN o HIERRO-HORMIGÓN o LOSA-HORMIGÓN ARMADO o MADERA PROCESADA FINA o MADERA COMUN o NO TIENE	140	140	
T5	MIXTO METAL / HORMIGÓN	LOSA DE HORMIGÓN ARMADO y/o ACERO y/o HIERRO VIGAS METÁLICAS y/o ESTEREO ESTRUCTURA y/o MADERA COMUN y/o MADERA PROCESADA FINA y/o NO TIENE	ACERO-HORMIGÓN o HIERRO-HORMIGÓN o LOSA-HORMIGÓN ARMADO o MADERA PROCESADA FINA o MADERA COMUN o NO TIENE	160	180	
T6	MADERA COMUN	HIERRO VIGAS METÁLICAS y/o MADERA COMUN y/o MADERA PROCESADA FINA y/o NO TIENE	HIERRO-HORMIGÓN o MADERA PROCESADA FINA o MADERA COMUN o NO TIENE	100	100	
T7	CAÑA	MADERA COMUN y/o CAÑA y/o NO TIENE	MADERA COMUN o NO TIENE	45	45	
T8	No tiene (adobe/tapiál)	MADERA COMUN y/o MADERA PROCESADA FINA y/o HIERRO VIGAS METÁLICAS y/o CAÑA y/o NO TIENE	MADERA COMUN o NO TIENE	80	80	

Factor Acabados – *Fac*

Los acabados generales de la construcción son determinados por la sumatoria del valor de la estructura, pared y cubierta, multiplicados por un factor que está relacionado con la cantidad y calidad de los acabados que se encuentran dentro de la construcción

REVESTIMIENTO PISO	PESO	REVESTIMIENTO INTERIOR	PESO	REVESTIMIENTO EXTERIOR	PESO
1-NO TIENE	1	1-NO TIENE	1	1-NO TIENE	1
2-ADOQUIN	2	2-MADERA FINA	4	2-MADERA FINA	4
3-ALFROMBRA	4	3-MADERA COMUN	2	3-MADERA COMUN	2
4-CERAMICA	4	4-ARENA CEMENTO	2	4-ARENA CEMENTO	2
5-CESPED SINTETICO	4	5-TIERRA	1	5-TIERRA	1
6-DUELA PROCESADA	5	6-AZULEJO/CERAMICA	3	6-AZULEJO/CERAMICA	3
7-ENCEMENTADO	3	7-MARMOL/MARMOLINA		7-MARMOL/MARMOLINA	
8-PISO FLOTANTE	4	8-GRAFIADO/CHAFADO/AFINES	2	8-GRAFIADO/CHAFADO/AFINES	2
9-TABLON GRES	5	9-ALUMINIO	4	9-ALUMINIO	4
10-LAMINAS DE TOL CARRUJADO	4	10-PIEDRA/LADRILLO ORDAMENTAL	3	10-PIEDRA/LADRILLO ORDAMENTAL	3
11-MADERA COMUN/TABLA	2	11-CALCIMINAS	2	11-CALCIMINAS	2
12-MARMOL	7	12-CAUCHO	3	12-CAUCHO	3
13-MARMOLINA/MARMETON	7	13-ESMALTE	3	13-ESMALTE	3
14-PARQUET	4	14-GRANIPLAST	3	14-GRANIPLAST	3
15-PINTURA DE ALTO TRAFICO	2	15-ALUCOSONO	4	15-ALUCOBONO	4
16-PORCELANATO	6	16-FACHALETA	3	16-FACHALETA	3
17-TABLON	3	17-LACA	3	17-LACA	3
18-VINIL	3			18-ENQUINCHE (ESTIERCOL DE ANIMAL CON PAJA)	2

REVESTIMIENTO ESCALERA	PESO	TUMBADOS	PESO	REVESTIMIENTO CUBIERTA	PESO
1-NO TIENE	1	1-NO TIENE	1	1-NO TIENE	1
2-MADERA FINA	4	2-CAÑA ENLUCIDA	2	2-ARENA CEMENTO	2
3-MADERA COMUN	2	3-FIBRA MINERAL	3	3-ASBESTO CEMENTO	3
4-ARENA CEMENTO	2	4-GYPSUM	3	4-CADY PAJA	2
5-ACERO	3	5-MADERA PROCESADA FINA	4	5-CERAMICA	3
6-AZULEJO/CERAMICA	3	6-MADERA TRIPLEX	4	6-CHOVA	4
7-MARMOL/MARMOLINA	5	7-MADERA COMUN	2	7-FERRO CEMENTO	3
8-BALDOSA CEMENTO/VINIL	3	8-AGLOMERADO	3	8-MADERA-LADRILLO	3
9-ALUMINIO	4	9-MALLA ENLUCIDA	2	9-POLICARBONATO	
10-PIEDRA/LADRILLO ORDAMENTAL	3	10-ARENA CEMENTO	2	10-TEJA ORDINARIA	4
11-PISO FLOTANTE	4	11-CHAMPEADO	2	11-TEJA VIDRIADA	5
12-ALFROMBRA	3	12-ESTUCO-FIBRO CEMENTO	3	12-TEJUELO	4
13-PORCELANATO	4			13-ZINC	3
				14-BALDOSA CEMENTO	3
				15-GALVALUME	4

PUERTA	PESO	VENTANA	PESO	VIDRIOS	PESO	CUBRE VENTANAS	PESO
1-NO TIENE	1	1-NO TIENE	1	1-NO TIENE	1	1-NO TIENE	1
2-ALUMINIO-VIDRIO	5	2-ALUMINIO	4	2-MALLA	2	2-ALUMINIO	3
3-HIERRO	3	3-HIERRO	3	3-VIDRIO COMUN	2	3-HIERRO	2
4-MADERA PANELADA	4	4-MADERA COMUN	3	4-VIDRIO TEMPLADO	3	4-MADERA COMUN	2
5-MADERA TRAMBOREADA	4	5-MADERA FINA	5	5-VIDRIO CATEDRAL	4	5-MADERA FINA	3
6-METALICA ENROLLABLE	4	6-PLASTICO PREFORMADO	4			6-ENROLLABLE	3
7-PLASTICO PREFORMADO	2	7-CAÑA	1				
8-TOL	3	8-MADERA MALLA	2				
9-VIDRIO TEMPLADO	5						
10-CAÑA	1						
11-MALLA	2						
12-HIERRO/MADERA	3						

El tipo de acabado se definirá por las suma de sus numerales índices que corresponde a cada característica; así

TIPO DE ACABADO	Coeficiente o factor	Sumatoria de pesos
No tiene	-	<=10
Básico Tradicional	0.40	>10 e =24
Económico	0.80	>24 e =30
Bueno	1.00	>30 e =35
Lujo	1.15	>35

Factor de Depreciación- Fd

La depreciación se calculará aplicando el método de Ross determinado en función de la antigüedad y su vida útil estimada para cada material predominante empleado en la estructura; además, se considerará el factor de estado de conservación relacionado con el mantenimiento de la edificación. Para obtener el factor total de depreciación se empleará la siguiente fórmula:

$$Fd = 1 - [(E/Vt) + (E/Vt)^2] \times 0.50$$

Donde:

Fd = Factor depreciación

E = Edad de la estructura

Vt = Vida útil del material predominante de la estructura

Factor Estado de Conservación - Fes

El factor estado de conservación de construcción se califica en función de la información ingresada de la Ficha Predial de la siguiente manera:

ESTADO DE CONSERVACIÓN		
1	Malo	0.40
2	regular	0.80
3	Bueno	1.00
4	Muy Bueno	1.05

Se considerará estado de conservación como Muy Bueno cuando la edificación tenga hasta 2 años de edad

Vida útil de las edificaciones por tipología y valor residual - Vr

A partir del costo de reposición las edificaciones por su desgaste por el paso del tiempo de su vida útil, rescatando siempre un valor residual al final de la vida útil

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL POR TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍAS	Descripción	Vida Útil	% Residual
T1	Pilotaje	70	10
T2	Hormigón Armado	70	10
T3	Acero/Hierro(Cercha, metal)	60	10
T4	Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra (Soportante)	50	8
T5	Mixto (Madera Hormigón) Mixto (Metal/Hormigón)	60	10
T6	Madera Tratada	50	10
T7	Madera sin Tratar	30	5
T8	otro (Caña)	25	5

Toda edificación será valorada al menos con su valor residual cuando cumpla su vida útil, de la siguiente manera:

$$[Vr] = [A] \times [PUBe] \times Pr$$

Vr= Valor Residual

A= Área edificada

PUBe= Precio unitario base de la edificación

Pr= Porcentaje residual

VIDA ÚTIL Y VALOR RESIDUAL POR TIPOLOGÍA			
TIPOLOGÍAS	Descripción	Vida Útil	% Residual
T1	Pilotaje	70	10
T2	Hormigón Armado	70	10
T3	Acero/Hierro(Cercha, metal)	60	10
T4	Ladrillo/Bloque-Tapial-Adobe/Piedra (Soportante)	50	8
T5	Mixto (Madera Hormigón) Mixto (Metal/Hormigón)	60	10
T6	Madera Tratada	50	10
T7	Madera sin Tratar	30	5
T8	otro (Caña)	25	5

Factor Uso - Fus

Para aplicar el factor de uso por piso, se considerarán los siguientes valores

No Tiene	1.00	No Tiene
1. HABITACIONAL	1.00	Balcón
		Baños sauna/Turco/hidromasaje
		Habitacional
		Área Comunal
		Departamento
		Patio/Jardín
		Lavandería
		Mezzanine
		Batería Sanitaria
		Garita/ Guardianía
		Patio/Jardín
		Terraza
		Cuarto de máquinas
		Comercial pequeño
INDUSTRIAL	1.15	Bodega
		Galpón
		Nave Industrial
		Silos
OFICINAS DE ADMINISTRACIÓN	1.25	Oficina Privada
		Oficina Públicas
COMERCIAL	1.25	Centro Comercial
		Comercio Especializado
		Gasolineras y afines
		Lavadoras de auto
		Mercado
FINANCIERAS	1.30	Resturantes/Bares
		Bancos/ Financieras
HOSPEDAJE	1.15	Hostal
		Hostería
		Motel
		Hotel
EDUCATIVO	1.00	Aulas y Similares

SALUD	1.15	Salas de hospitalización
		Laboratorios
		Asistencia social
		Áreas de atención médica
RECREACIÓN	1.20	Deportivo o similares Cubierto
	1.10	Deportivo o similares abiertos
	1.10	Gimnasio
	1.20	Salas de Cine
	1.10	Discotecas y Similares
	1.10	Salas de juego
	1.10	Sala de Eventos
	1.10	Museos
	1.05	Mirador
	1.00	Centros de Tolerancia
OTROS SERVICIOS	1.10	Funerarias
		Cementerios
CENTRALES Y PLANTAS	1.20	Centrales y/o plantas
CULTOS RELIGIOSOS	1.20	Cultos religiosos
SEGURIDAD	1.15	Reclusorios
		Estación de Cuerpo d Bomberos
		Cuarteles
		Unidades de Pol'cia Comunitarias
TRASPORTE	1.30	Terminal terrestre
		terminal Aéreo
		terminal marítimo
PATIOS Y PARQUEADEROS	0.60	Malecón
		Parqueaderos
AGROPECUARIO	0.40	Caballerizas
		Establos
		Ivernaderos
		Galpones de Aves

Cuando existan más de un uso, se aplicará como factor la media aritmética de dicho valores

Factor de etapa de construcción –Fet

Para aquellas edificaciones que se hallan en el área urbana se aplicara el factor por etapa de construcción

ETAPA DE CONSTRUCCIÓN	
EN PLANO	-
EN ESTRUCTURA	0.50
EN ACABADOS	0.85
TERMINADA	1.00

CAPITULO V

DEL PROCESO TRIBUTARIO

Artículo 19.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXEENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en

los Art 503, 510, 520 y 521 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, de así requerirse, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia tributaria, consistencia presupuestaria y consistencia 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 sistema, si a la fecha de emisión del segundo año no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

CAPITULO VI

IMPUESTO DE LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 20.- 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 y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 21.- 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 descentralizado municipal correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Artículo 22.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. -Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del COOTAD.

Artículo 23.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible es el avalúo de la propiedad determinado hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al de la liquidación, por la jefatura de Avalúos y Catastros, o quien haga sus veces.

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. La base imponible para contribuyentes que posean más de un predio, será igual a la suma de los avalúos de todos sus predios, incluidos los derechos o alícuotas de copropiedad, de haber lugar, en tal sentido la tarifa se aplicará al valor acumulado, correspondiéndole a cada propiedad la participación porcentual en función del peso de su avalúo.

Artículo 24.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-En este borrador se formula la opción de tarifa plana, para elección y aprobación del Consejo Municipal:

TARIFA PLANA

Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 1‰ (UNO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 25.- RECARGO A PREDIOS NO EDIFICADOS.- Se establece un recargo anual del dos por mil (2‰) que se cobrará sobre el avalúo de la propiedad, que gravará a los inmuebles urbanos no edificados hasta que se realice la edificación, mismo que deberá aplicarse conforme las regulaciones establecidas en el artículo 507 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD.

Artículo 26.- RECARGO SOBRE EL VALOR DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO.- Los contribuyentes que paguen el impuesto predial urbano a partir del primero de julio tendrán un recargo del diez por ciento (10%) del valor del impuesto a ser cancelado.

Artículo 27.- ZONAS URBANO MARGINALES. - Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general. Art. 509 literal a)

Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón, mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Artículo 28. - 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 Art. 506 del COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

Artículo 29.- DEL PAGO.- El impuesto deberá pagarse en el curso del respectivo año y hasta el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación. Vencido el año fiscal, el impuesto generará los intereses de ley.

Los contribuyentes que paguen el impuesto predial urbano dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a los descuentos que se detallan a continuación:

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
PRIMERA QUINCENA DE ENERO,	10%
SEGUNDA QUINCENA DE ENERO,	9%
PRIMERA QUINCENA DE FEBRERO,	8%
SEGUNDA QUINCENA DE FEBRERO,	7%
PRIMERA QUINCENA DE MARZO,	6%
SEGUNDA QUINCENA DE MARZO,	5%
PRIMERA QUINCENA DE ABRIL,	4%
SEGUNDA QUINCENA DE ABRIL,	3%
PRIMERA QUINCENA DE MAYO,	3%
SEGUNDA QUINCENA DE MAYO,	2%
PRIMERA QUINCENA DE JUNIO,	2%
SEGUNDA QUINCENA DE JUNIO,	1%

Artículo 30.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

a) *LEY ORGANICA DE DISCAPACIDADES* Artículo 75.- Impuesto predial.- 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 6.- 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 cuarenta por ciento.

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	Porcentaje para aplicación del beneficio
Del 40% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

b) En tanto que por desastres, en base al artículo 521 del COOTAD.- 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:

El literal b) del numeral 2 del artículo 521 del COOTAD, estipula: "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.

Así mismo en el mismo numeral segundo párrafo el artículo mencionado expresa: 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."

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA: Se excluyen del cobro del impuesto predial, de tasas y de la contribución especial por mejoras los bienes inmuebles que han sufrido afectación y que están considerados de riesgo alto por parte de la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgos. Dichos predios constarán en el catastro sólo para fines estadísticos, debiendo la Unidad Técnica Municipal de Gestión de Riesgo, o quien hiciere sus veces, certificar el estado de "riesgo alto" de estos bienes inmuebles.

SEGUNDA: EXENTOS DE IMPUESTO.-Los contribuyentes estarán exentos del pago del impuesto predial urbano ya sea de forma permanente, temporal o parcial, conforme las disposiciones establecidas en los artículos 509, 510 del COOTAD; y, del impuesto predial rural conforme las disposiciones señaladas en el artículo 520 del COOTAD; así como las establecidas en leyes especiales.

La aplicación de los beneficios descritos en la presente disposición, así como los requisitos que acrediten el mismo, estarán definidos por la Dirección Financiera Municipal, o quien hiciere sus veces.

TERCERA: DEDUCCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes tendrán derecho a solicitar que sobre el valor catastral urbano imponible se les otorguen las deducciones establecidas en el artículo 503 del COOTAD; y, sobre el valor catastral rural imponible se les otorguen las deducciones establecidas en el artículo 521 del COOTAD.

La aplicación de deducciones sobre el valor catastral urbano imponible regirá una vez concluido el periodo de exoneración establecido en el artículo 510 del COOTAD; debiéndose considerar para su cálculo lo siguiente:

- Cuando el saldo de la deuda supere el veinticinco por ciento (25%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el veinte por ciento (20%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral imponible, el resultado de la deducción será la base liquidable sobre la cual se determinará el impuesto predial.
- Cuando el saldo de la deuda supera el veinticinco por ciento (25%) y llega hasta el treinta y siete y medio por ciento (37.5%) del avalúo actualizado del respectivo predio (saldo de la deuda/avalúo actualizado), se deducirá del valor catastral imponible el monto que se obtenga aplicando el treinta por ciento (30%) al saldo del valor del capital de la deuda, dicho monto no podrá exceder del 50% del valor catastral

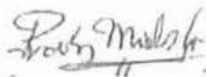
DISPOSICIÓN DEROGATORIA

Queda derogada 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 DEL CANTÓN SANTA ANA, PROVINCIA DE MANABÍ PARA EL BIENIO 2018-2019; así como todas las ordenanzas y demás disposiciones expedidas sobre el avalúo de los predios que se le opongán y que fueron expedidas con anterioridad a la presente.

DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de la fecha de su sanción, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página WEB de la institución.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Santa Ana, a los trece días del mes de diciembre del año dos mil diecinueve.



Sr. Ángel Ramón Mieles Arteaga
**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL CANTÓN SANTA ANA**



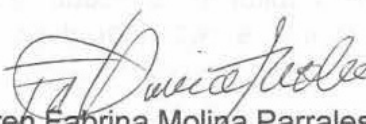
Ab. Karen Fabrina Molina Parrales
**SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA ANA**



Santa Ana de Vuelta Larga, 13 de diciembre del 2019

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN

La infrascrita Secretaria General del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana, certifica: que la presente ordenanza fue discutida y aprobada en dos debates, en las sesiones ordinarias de congreso celebradas el 06 de diciembre del 2019.

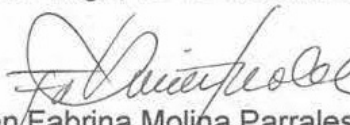

Ab. Karen Fabrina Molina Parrales

**SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN SANTA ANA**



Señor Alcalde del cantón Santa Ana, de conformidad a las normas expresas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD vigente, remito a usted la presente ordenanza para su sanción, en un original y dos copias.

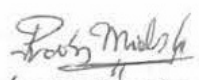
Santa Ana de Vuelta Larga, 16 de diciembre del 2019


Ab. Karen Fabrina Molina Parrales

**SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA ANA**



ALCALDÍA DEL CANTÓN SANTA ANA. Recibo la ordenanza que antecede, en dos ejemplares, a los dieciséis de diciembre del 2019, a las 10h00.



Sr. Ángel Ramón Mieles Arteaga

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL CANTÓN SANTA ANA**

Por cuanto la presente Ordenanza reúne los requisitos previstos en la Ley, la sanciono, ejecútense y promúlguese.

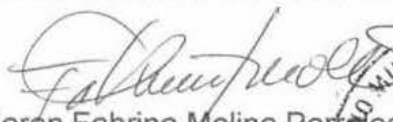
Santa Ana de vueltas larga, 17 de diciembre del 2019.



Sr. Ángel Ramón Mieles Arteaga

**ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL CANTÓN SANTA ANA**

Proveyó la Ordenanza que antecede y ordeno su promulgación, el Sr. Ángel Ramón Mieles Arteaga, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Santa Ana, a los diecisiete días del mes de diciembre del 2019. Lo Certifico.


Ab. Karen Fabrina Molina Parrales
**SECRETARIA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL
DEL CANTÓN SANTA ANA**

