

E D I C I Ó N E S P E C I A L

Año I - Nº 309

Quito, martes 27 de febrero de 2018

Valor: US\$ 1,25 + IVA

ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA DIRECTOR

Quito: Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:

Telf.: 3941-800 Exts.: 2301 - 2305

Sucursal Guayaquil:

Av. 9 de Octubre Nº 1616 y Av. Del Ejército esquina, Edificio del Colegio de Abogados del Guayas, primer piso.
Telf.: 3941-800 Ext.: 2310

Suscripción anual:

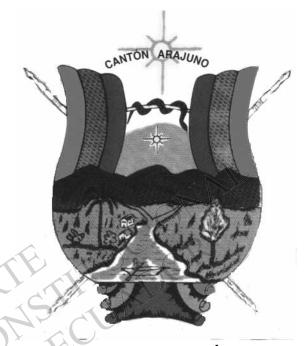
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

44 páginas

www.registroficial.gob.ec

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



GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL, INTERCULTURAL Y
PLURINACIONAL DEL CANTÓN
ARAJUNO

ORDENANZA No. 06-2017

QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 - 2019

ORDENANZA Nº 06-2017 EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL, INTERCULTURAL PLURINACIONAL DE ARAJUNO. Considerando:

Que, el Art. 1 de la Constitución de la República determina: "El Ecuador es un Estado constitucional de derechos y justicia, social, democrático, soberano, independiente, unitario, intercultural, plurinacional y laico."

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 artículo 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: "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. (...)⁹

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la Republica: "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 leves 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, entre otras atribuciones, las siguientes:

- 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.
- d) 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: "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 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, en el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, se establece que 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, 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, el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización establece: "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 indice 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 al gobierno autónomo descentralizado municipal a adoptar por disposición administrativa la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código.

Que, el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: "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, el artículo 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece: "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, tendrá en cuenta las siguientes restricciones:

- a) Que la zona objeto de análisis no cuente con infraestructura pública de riego o productiva permanente;
- b) Que el suelo no tenga aptitud agricola o tradicionalmente no se haya dedicado a actividades agricolas; y,
- c) Que la zona no forme parte de territorios comunales o ancestrales."

Que, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, al referirse a la subclasificación del suelo rural, establece: "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 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, 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, el artículo 100 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, al referirse al Catastro Nacional Integrado Georreferenciado señala que éste "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.

La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información."

Que, en la disposición transitoria tercera de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo se establece 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, la disposición transitoria novena de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo establece: "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, la disposición transitoria única de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública establece: "Dentro del plazo de noventa (90) días el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda expedirá la metodología para el cálculo del avalúo catastral de los bienes inmuebles, el cálculo del justo precio en caso de expropiaciones y de la contribución especial de mejoras por obras públicas del Gobierno Central."

Que, la disposición reformatoria segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: "En el artículo 481.1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sustitúyase el inciso segundo por el siguiente: "Si el excedente supera el error técnico de medición previsto em 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, el artículo 3 de la Ley Organica para Evitar la Especulación Sobre el Valor de las Tierras y Fijación de Tributos, establece: "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. (...)"

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 Tributário.

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019 DEL CANTON ARAJUNO

CAPITULO I DEFINICIONES

- Art. 1. 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. 2. 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. 3. 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. 4. FORMACIÓN DEL CATASTRO.- El objeto de la presente ordenanza es regular; la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

Art. 5. DE LA PROPIEDAD. És 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. 6. JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende dos momentos:

CODIFICACION CATASTRAL:

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

NAL

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

LEVANTAMENTO 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 regueridas por la administración para la declaración de la información y la determinación del hecho generador.

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

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

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

Art. 7. CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE TIÈNEN INFORMACION DE LA PROPIEDAD.

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 directamente a la Unidad de Avalúos y Catastros del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural y Plurinacional del cantón Arajuno, 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.

Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

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, Intercultural y Plurinacional de Arajuno, 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.

CAPÍTULO N DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

- Art. 8. VALOR DE LA PROPIEDAD.- Para establecer ell 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. 9. 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 con los siguientes motivos:
 - a) Para dar a conocer la realización del inicio del proceso de avalúo.
 - b) Una vez concluido el proceso, para dar a conocer al propietario el valor del avalúo realizado.

- Art. 10. SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural Plurinacional del cantón Arajuno.
- Art. 11. 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 aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 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 Arajuno.
- Art. 12. RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el artículo 392 del COOTAD e interponer recursos administrativos previstos en el Capítulo VII, Sección Quinta de la misma ley."

CAPÍTULO III OTROS PROCESOS DE VALORACIÓN DE LA PROPIEDAD

Art. 13. VALOR DE LA TRANSACCIÓN.- Cuando se realice una compraventa con financiamiento de entidad del sistema financiero pacional, Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural Plurinacional del cantón Arajuno, podrá certificar (actualizar) el valor de la propiedad en relación al avalúo comercial en el rango del 70% al 100% sobre el presupuesto presentado por la entidad financiera, siempre que este valor sea superior al valor del catastro, valor que servirá para el cumplimiento del trámite de registro correspondiente.

Cuando se realice una compraventa o hipoteca directa se registrarán en el catastro los valores establecidos en los títulos de propiedad, esta información servirá de base con el valor de la propiedad que conste en la respectiva escritura pública de traslado de dominio o constitución de hipoteca, para la determinación del tributo correspondiente y entrará en vigencia con la actualización de la información del catastro hasta el mes de diciembre del año fiscal en curso y la correspondiente liquidación del impuesto del siguiente año.

Art. 14. DE LA INFORMACIÓN REMITIDA POR LAS INSTITUCIONES FINANCIERAS. Recibida la información remitida por la institución financiera para otorgar el financiamiento de un
crédito para adquirir una propiedad inmueble, crédito que puede estar sujeto a una hipoteca, la
entidad financiera al momento de valorar la propiedad que soporta este crédito deberá adjuntar la
metodología de valoración de la propiedad en los componentes de valor del terreno y del valor de
la edificación.

Art. 15. DE LA SISTEMATIZACIÓN DE LA INFORMACIÓN. - La Unidad de Avalúos y Catastros a solicitud de la entidad financiera y del contribuyente, deberá homologar la respectiva información entregada por dicha entidad, a la metodología de valoración de la propiedad establecida en el COOTAD y la respectiva ordenanza vigente.

- Art. 16. ESTABLECIMIENTO DE VALOR DE LA PROPIEDAD. La Unidad de Avalúos y Catastros, una vez homologada el valor de la propiedad que entregue la entidad financiera; a la metodología establecida por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural y Plurinacional del cantón Arajuno, establecerá el porcentaje de actualización al valor comercial de la propiedad en los casos y porcentajes correspondientes.
- Art. 17. DE LOS PORCENTAJES ESTABLECIDOS PARA LA VENTA DIRECTA O PRÉSTAMO SIN HIPOTECA. Para las ventas directas o de traslados de dominio con préstamos sin hipoteca, se considerarán los valores que consten en la escritura pública, con lo que se certificará y actualizará el valor de la propiedad al 100% del respectivo valor que conste en la escritura pública de traslado de dominio.
- Art. 18. DE LA ACTUALIZACIÓN DE LOS AVALÚOS CATASTRALES. Una vez aplicados los porcentajes de avalúo de la propiedad, la Unidad de Avalúos y Catastros certificará para los trámites legales correspondientes y de así requerirlo el contribuyente, con esta información se actualizará los avalúos catastrales municipales que se ingresarán como información en la base de datos del catastro.
- Art. 19. APLICACIÓN TRIBUTARIA DEL NUEVO AVALÚO CATASTRAL Estos nuevos avalúos catastrales estarán sujetos a la determinación del tributo y a la emisión del título de crédito correspondiente para el siguiente ejercicio fiscal, por la obligatorie dad de la ley.
- Art. 20. AVALÚO DEL PREDIO POR DECLARACIÓN VOLUNTARIA.- Se actuara acorde a la disposición transitoria tercera de la ley organica de especulación al valor de la tierra.

SAPITULO VI DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 21. DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- 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/a Financiero/a 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.

Art. 22. 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 Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural y Plurinacional del cantón Arajuno, 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 articulo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley orgánica del sector eléctrico para el cobro del impuesto a los bomberos).

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 artículo 6, literal i) del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Ley 2010-10-19 Reg. Of. No. 303.

Art. 23. 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 Tesoreria Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente da esta abligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el articulo 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este articulo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la mulidad del titulo de crédito.

- Art. 24. Liquidación de los creditos. Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta ciaridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor electivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.
- Art. 25. 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. 26. 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, edministración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.
- Art. 27. CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural considerados de acuerdo a la base legal correspondiente: 1.- El valor de la propiedad vigentes en el presente bienio; 2.- El valor de la propiedad que consta en el documento de traslado de dominio si el valor del contrato

es superior al valor del catastro; 3.- El valor de la propiedad solicitado por la entidad financiera y el contribuyente en relación al valor comercial determinado por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural y Pluricultural del cantón Arajuno; 4.- El valor de la propiedad requerido por la autoridad para el proceso de declaratoria de utilidad pública y de expropiación y el correspondiente proceso de juició de expropiación; 5.- El valor del predio actualizado mediante declaración realizado por el contribuyente en su periodo de vigencia. Certificación que le fuere solicitada al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural y Pluricultural del cantón Arajuno por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitad escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Ant. 28. 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 Bamoo Central, en comocadancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Art. 29. OBJETO DEL IMPUESTO. - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las xonas urbanas de la cabecera cantonal y de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Canton determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 30. SWETOS 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 el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural y Pluricultural del cantón Arajuno, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de la/s zona/s urbana/s serán distenhinados 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 agricola cantonal respectivo.

- Art. 31. IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Art. 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:
 - 1. El impuesto a los predios urbanos
 - 2.- Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata.

Art. 32. VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a) Valor de 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 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 (según el Art. 495 del COOTAD), 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 fisica 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 unbana 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 distribil de las infraestructuras y servicios instalados en cada una de las áreas urbanas del caratino.

	1	lhfe	aestructura Bá	sica.		Ent	ecs. Com	P	Simmu. III Unitio		
	Alcant.	Agua Pot.	Energ Hero	Almibre).	Red Vist	Red Telef.)	Aceras	Bardillo	ASEO	Rec.B.	Phomed
	38,75	38,75	26,76	6,64	13,46	8,55	1,47	1,33	7,75	15,50	15,95
ERTURA	100,00	100,00	86,32	85,68	34,74	22,06	3,79	3,43	20,00	40,00	49,60
ar a	0,00	0,00	13,58	14,32	65,26	77,94	98,21	95,57	80,00	60,00	50,40
									19		
	5,61	13,74	* 8,50	1,63	4.64	1,70	0,00	0,00	2,06	634	4.41
	32,05	78,51	48,57	9,31	26,51	9,71	0,00	0.00	11,77	35,56	25,21
	67,95	21,49	51,43	90,69	73,49	90,29	100,00	100,00	88,23	64,34	74,79
	4,67	17,42	10,75	1,56	24,31	0,85	0,12	0,06	2,82	5,58	6,82
	3,85	14,37	8,87	1,29	20,10	071	0,10	0,05	2,33	4,60	5,63
	96,15	85,63	91,13	98,71	79,90	99,29	99,90	99,95	97,67	95,40	94,37
					1	5	1	11			
				1				/			
OMEGNO COR	45,30	54,281	42,92	32,52	22,12	183	130	1,16	11,37	25,75	29,81
EDIESNO DEZ	54.75	35.25	52 38	51,51	12.83	89.17	58,70	95.84	82.53	73.25	73,19

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en

condiciones similares u homogéneas, serán la base para la elaboración del plano del valor de la tierra; sobre el cual se determine el valor base por ejes, o por sectores homogéneos. Expresado en el cuadro siguiente:

	V	ALOR M2 DE TERRE	NO CATASTRØ 2018	3 - 2019	U
SECTOR H.	LIMITE SUP.	VALOR M2	LIMITE INP.	VALOR 142	Nº MANZANAS
SH: 1	9,73	20,00	5,95	15,00	31,00
SH: 2	6,94	12,00	4,18	9,00	14,00
SH: 3					
	4;15	8,00	136	3,00	97,00

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

El, valor individual será afectado por los siguientes factores de cumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escargado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fonce. Accesibilidad a servicios; vias, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, alleionos recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

		VALO	OR M2 DE THRRE	NO TURBAND PO	RPREDIO	
	Zona	Sector	Wanzana	Desde	Hasta	Valor
	01	01	01	001	001	1 5
	01	61	01	00%	001	15
	01	81	04	001	001	3
	01	01	01	002	003	15
2	01	01	01	004	004	15,25
12	01	01	01	004	004	15,25
in ter	01	01	01	005	- 007	15,05
	01	01	01	005	007	15,05
	01	01	01	008	008	12,25
_	01	01	01	008	008	12,25
i and	01 :	01	01	089	015	12,05
10	01	01	01	009	015	12,05
	01	01	01	016	016	12,25
	01	01	01) OIX	017	15
	01	01	01	018	018	15
	01	01	01	019	021	12,5
	01	01	01	020	020	16
	01	01	-02	001	002	15
	01	01	02	003	004	15,25

01	01	02	005	005	15,05
01	01	02	006	011	15
01	01	02	012	015	15,25
01	01	03	001	002	15,
01	01	04	001	001	15
01	01	04	002	003	15
01	01	05	001	013	15
01	01	05	014	018	15,05
01	01	06	001	003	16
01	01	06	004	008	15,05
01	01	06	009	009	16
01	01	06	012	014	15,05
01	01=-	07	001	002	16
01,	01	07.	003	003	15,75
01	01	0.7"	004	004	16
- 01	01	CV.	QQ5,	006	15,05
01	OH I	07	007	008	1.6
05	01	07	009	079	15,05
01	01	08	001	003	15
01	01	08	004	604	15,75
01	01	08	305	003	15,05
01	Off	08)	916	008	15
01	01	08		009	15,75
01	Ø1	DB)	010	012	15,05
01	01	09	001	006	16
01	01	10	001	002	16
01	01	10	003	003	15,05
01	01	10	004	004	16
= 01	01	10	005	006	18
01	01	10	007	008	16
01	01	10	009	009	18
01	01	10	010	015	16
01	01	10	018	018	16
01	01	11	001	001	15,05
01	01	11	002	084	15
-01	- 01-	(11)	005	005	16,75
01	01	11	006	006	16,05
01	01	1	00%	007	17,75
01	01	11	008	008	15,05
04	01	11	009	010	15
01	01	11	013	013	15
01	01	12	001	004	15

01	01	12	005	005	15,75
01,	01	12	006	006	15,05
01	01	12	007	800	16,25
01	01	12	009	009	215,75
01	01	12	010	011	16,25
01	01	13	001	004	15
01	01	13	005	005	15,75
01	01	13	006	007	15,05
01	01	13	008	800	15,75
01	01	13	009	010	15
01	01	14	001	001,	15
01	01	14	001	001	4
01	01	15	001	002	15,05
01	01	1165	001	-001	16
01	01	1,7	QDVi	006	16
01	Q/1 ₁	117	007	008	16,05
01	OT	17	Q09	009	16,
01	01	18	001	005	1.6
01	01	18	006	006	16,75
01	01	18	007	0(2	16
01	07	48	Eig	× 2014	116,5
01	01	19)	091	1001	118
01	01	20	004	001	20
01	61	2	001	001	16
01	01	22	001	002	16
01	-01	22	003	003	16
01	01	22	006	006	16
01	01	22	010	010	16
01	01	23	001	005	16
01	01	24	001	003	16
01	01	24	004	004	16,25
01	01	24	005	005	16,05
01	- 01	24	006	009	16
01	01	25	001	002	17
01	01	25	003	003	17,75
01	01	25	004	007	17
01	01	25	008	008	17,75
01	01	25	009	013	17
01	01	26	001	002	17
01	01	26	003	003	17,25
01	01	26	004	004	17
01	01	26	005	005	17

01	01	26	006	008	17
01	01	26	009	016	17
01	01	26	020	020	16
01	01	27	001	003	2 17
01	01	27	004	005	16,05
01	01	27	006	012	17
01	01	27	013	013	16,05
01	01	27	014	016	16,05
01	01	28	001	007	16
01	01	28	008	008	16,05
01	01	28	009	014	16
01	01	29	001	014	16
0%	01	30	001	004	16
01	- 01	300	005	005	15,05
01	01	30	QQ6	012	16
01	Q1	30)	013	015	15,05
01	0.4	30	016	016	15,05
01	01	31	001	005	15
01	01	31	906	006	15,05
01	01	31	007	607	15
01	01		008	1 000	15
01	Ø1'	31	042	014	15,05
07	01	32	000	004	15
01	02	01	001	001	15
01	03	01	001	001	3
01	03	05	002	005	3,5
01	03	07	001	001	3
01	03	09	001	001	3
01	03	10	001	002	3
01	03	12	001	001	13
01	03	12	002	002	3
01	03	13	001	001	3
01	04	01	001	002	11,25
01	04	01	001	001	3
01	04	01	003	005	12
01	04	02	001	001	10,05
01	04	02)	002	004	9
01	04	02	005	005	9,75
01	04	02	006	010	9
01	04	03	001	001	9,75
01	04	03	002	004	9
01	04	03	005	005	10

01	04	03	006	006	8,25
01	04	03	007	010	9
01	04	04	001	0.01	10,25
01	- 04	04	002	003	10
01	04	04	004	005	11
01	04	04	006	007	9,05
01	04	04	008	010	-10
01	04	04	011	011	10
01	04	05	001	001	11,05
01	04	05	002	006	12
01	04	05	007	007	10,75
01	04	05	008	011	10,25
01	04	05	012	012	12
01	04	06)	001	006	-12
01	04	06	007	007	10,75
01	QA.	06	008	011	3,05
01	04	06	0.12	012	10,75
01	04	07	001	(06)	1/2
01	04	07	007	DIE	9,05
01	04	07	011	612	12
01	04	08	001	006	12
01	041	08	807	007	11
of	04	08	008	011	10
01	04	08	012	012	11
01	04	08	013	014	12
01	-04	09	001	009	12
01	04	09	010	013	10
01	94	09	014	014	12
01	04	10	001	004	12 <
01	04	10	005	005	11/25
01	04	10	006	006	10,25
- 01	04	10	007	009	10
01	04	10	010	(010)	011
01	04	11	100 P	001	10,05
01	04	11	002	004	9
01	04	11	005	005	9,75
01	04		006	006	8,05
01	04	11	007	009	9
01	04	11	010	010	9,25
01	04	12	001	001	7,75
01	04	12	002	004	7
01	04	12	005	005	7,05

01	04	12	006	009	7
01	04	12	010	010	7,05
01	04	13	001	004	8
01	04	13	005	005	8,75
01	04	13	006	006	7,05
01	04	13	007	910	10,05
01	04	13	011	011	- 8
01	04	14	001	001	9
01	04	14	002	005	8
07	04	14	006	006	9
01	04	14	007	014	8
01	04	15	001	001	8,75
01	04	15	002	005	8
01	04	15	006	006	9
01	04	75	Q07	012	8
01	04	15	91,3	014	7,6
01	014	16	001	004	7
01	04	16	005	(05)	8,05
01	04	16	006	005	7,05
01	04	16	007	Ott	7
01	04	17.	001	001	8,25
01	04	17	002	012	7,
01	04	18	001	001	8
01	04	18	002	005	7
-01	04	18	006	006	8,25
01	04	18	007	011	7
01	04	18	012	012	6,25
01	04	19	001	001	1 7
01	04	19	002	004	6
01	04	19	005	005	7,25
01	04	19	006	006	6,05
01	04	19	007	018) 6
01	04	20	901	(001)	6,75
01	04	20	002	004	6
01	04	20	005	005	6,75
01	04	20	006	010	6
01	04	21	901	001	7
01	04	21	002	004	6
01	04	21	005	005	6,75
01	04	21	006	009	6
01	04	21	010	010	6,05
01	04	22	001	004	7

01	04	22	005	005	8
01	04	22	006	006	6,05
01	04	22	007	010	7 7
01	04	23	001	(001)	25
01	04	24	001	001	4,5
01	04	25	001	001	4,5
01	04	26	001	001	4,5
01	04	27	001	001	5
01	04	28	001	001	5
01	04	29	001	001	5
01	04	30	001	001	5,5
01	04	30	002	002	5,5
01	04	31	001	001	6,5
01	04	32	001.	001	6,5
01	04	33	WT	001	5
01	04	34	001	001	(5)
01	0.9	35	001	001	8
01	04	36	001	001	2,75
01	04	36	002	005	3
01	94	36	007	067	25
01	05	02	non	1001	3
01	05	03	004	001	3,5
01	05	03	002	008	3
01	05	03	009	009	3,5
01	05	04	001	005	4
01	05	04	006	006	3
01	65	04	007	010	4
01	05	05	001	010	4
01	05	06	001	002	5
.01	05	07	001	001	5,25
01	05	07	002	005	5
01	05	07	006	006	5,25
01	05	07	007	(011)	5
01	05	08	000	001	5
01	05	08	002	002	5,25
01	05	08	003	006	5,25
01/	05	08	007	010	5
01	05	09	001	.008	4
01	05	09	009	009	5
01	05	09	010	011	5,5
01	05	10	001	010	4
01	05	11	001	004	4

01	05	11	005	005	3,75
01	05	11	006	006	3,5
01	05	11	007	010	4
01	05	12	001	001	3,25
01	05	12	002	009	3
01	05	12	010	010	3,5
01	05	13	(001)	007	3
01	05	14	001	001	3
01	05	15	001	005	3
01	05	15	006	006	3,25
01	05	15	007	009	3,5
01	05	15	010	010	3
01	05	16	001	001	3,5
01	05	16	002	009	3
01	05	1,6	Qm0	010	3,5
01	05	17	qor	004	
01	05	alwalia 47 months	Q05	006	3.75
01	05	17	007	010	4
01	05	18	001	DINO	4
01	95	19	00t	014	4
01	05	20	001	002	6
01	05	21	804	005	7
01	05	21	006	007	6,5
01	05	21	008	013	7
01	05	22	001	009	6
01	05	22	010	010	6,5
01	05	23	001	002	6
01	05	23	003	- 003	5,5
01	05	23	004	004	6
01	05	24	001	001	3
01	05	25	001	005	A
01	05	25	006	014	4,5
01	05	26	001	009	- 4
01	05	26	010	010	4,5
01	05	27	001	010	4
01	05	28	001	001	4
01	05	29	001	001	3,25
01	05	29	002	008	3
01	05	29	009	009	3,25
01	05	30	001	004	3
01	05	31	001	010	3
01	05	32	001	005	4

01	05	32	006	006	3,75
01	05	32	007	010	4
01	05	33	001	001	4
01	05	34	001	009	Q.A.
01	05	34	010	010	4,25
01	05	35	001	006	5
07	05	35	007	007	4,5
01	05	35	008	008	4,75
01	05	35	009	014	5
01	05	36	001	004	5
01	05	36	005	005	5,25
01	05	36	006	008	5
01	05	37	001	004	4
01	05	37/	005	005	4,5
01	05	37	Q06	007	4
01	05	37	OUR	008	15
01	05	38	007	001	5
01	05	39	001	(0)2	5
01	05	39	003	DUG C	5,5
01	05	40	001	OUT OUT	5,5
01	05	40	002	003	6
01	05	40	604	005	5,5
07	05	40	006	007	5
01	05	40	008	008	5,5
01	05	41	001	006	5
01	05	41	007	008	4,75
01	05	4100000	009	014	5
01	05	42	001	006	4
01	05	42	007	007	4,25
01	05	42	008	010	M
01	05	43	001	004	14
01	05	43	005	005	3,75
01	05	43	006	006	3,5
01	05	43	007	010	4
01	05	44	001	004	3,25
01	05	44	002	009	3
01	05	44	010	010	3,5
01	05	45	001	005	3
01	05	46	001	004	4
01	05	47	001	005	4
01	05	48	001	005	4
01	05	49	001	001	4,25

-		r a				
1	01	05	49	002	005	4
	01	05	49	006	006	4,75
	01	05	49	007	009	4
	01	05	49	010	(010)	6,5
	01	05	50	901	006	5
	01	05	50	007	007	4,5
	01	05	50	(008)	008	- 5,5
	01	05	50	009	014	5
1	01	05	51	001	001	5
	01	05	52	001	002	8
	01	05	53	001	004	7
-	01	05	53	005	006	5,5
I	01	05	53	007	010	7
	01	05	54	001	001	4,75
-	01	05	54	0.02	002	5,5
2	01	Q5/	54	003	011	
100	01	Q.5	54	Q12	012	5,5
	01	05	55	001	005	3
1	01	05	56	001	005	3
100	01	06	01	001	036	T
I	01	06	OX	905	708	5
	01	06	01	009	0110	7
	07	06	012	001	002	4,5
Ŧ	01	08	02	003	006	3,75
	01	06	02	007	007	4,75
T	01	06	03	001	001	4
f	01	06	03	002	003	3,5
	01	06	03	004	005	3
Ī	01	06	03	006	007	3
	01	06	03	800	800	3,75
100	01	06	04	001	008	3
k	01	06	05	001	008	3
	01	06	06	001	(800)	3
-	01	06	07	001	008	3
-	01	06	08	001	001	3,25
	01	06	08	002	007	3
	01	06	08	008	008	3,5
	01	06	09	001	001	4,5
	01	06	09	002	005	3,5
	01	06	09	006	007	3
	01	06	09	008	008	4,5
1	01	06	10	001	001	4,5

3.2.-VIAS

01	06	10	002	007	4
01	06	10	008	008	4,5
01	06	11	001	002	6
01	06	11	003	003	6,5
01	06	11	004	005	4,5
01	06	11	006	007	5
01	06	12	001	001	5
01	07	02	001	002	5
01	08	09	001	014	3,5
01	08	10	001	001	4
01	08	10	002	006	4,5
01	08	10	007	008	4
01	08	10	009	014	3,5
01	08	14	001	001	4
01	08	1,6	001	001	V
01	98	17	001	001	3
01	08	17	002	006	3,5
01	08	17	007	04	3
01	08	18	001	005	3,5
01	08	18	006	014	3
01	09	04	005	005	3
01	11	02	001	001	3
01	11	04	2001	091	3

CNADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-

1 GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2FORMA	1.0 a .94
1.3SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2 TOPOGRAFICOS	A) OR
2.1CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2,2-TOPOGRAFIA	1.0 a.95
3 ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE
3.1INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE, ALCANTARILLADO, ENERGI	IA ELECTRICA

COEFICIENTE

ADOQUIN

1.0 a.88

HORMIGON.

ASFALTO

PIEDRA

LASTRE

TIERRA

3.3.- INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0

ACERAS

BORDILLOS

TELEFONO

RECOLECCION DE BASURA

ASEO DE CALLES

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 indicadures, los que representan al estado actual del predio, en el momento del levantamiento de información catastral, combiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del temeno (VII) 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 sector de alveración, y (S) Superficie del terreno asit

VI = Vsh x Fa x 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 avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera

eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO

Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos	links of	Sanitarias
No Tlene	00	No tileme	0	No tiene
Hormigón Armado	30,922	Madera Común	0.215	Rozo Clego
Pilotes	1.413	Caña	0 0755	Canalización Aguas Servidas
Hierro	24.818	Madera Fina	1.423	Canalización Águas Lluvias
Madera Común	1.305	Arena-Cemento (Cements) Alisado)	EULA, D	Canalización Connisinado
Caña	10.965	Tierra	1 6	
Madera Film	0.53	Mármol	25.055	Baños
Bloque	0.9919/	Mammeton (Terrazo)	0.902	No tiene
Ladrillo	0.9919	Mammolina	13.375	Letrina
Piedra	11.364	Baldosa Cemento	0.8018	Baño Común
Adobe	0.9919	Baldosa Cerámica	11.025	Medio Baño
Tapial	0.9919	Parquet	17.038	Un Baño
		Vinyl	13.029	Dos Baños
Vigas y Cadenas		Duela	13.029	Tres Baños
No tiene	0	Tablon / Gress	17.038	Cuatro Baños
Hormigón Armado	0.5131	Tabla	0.6013	+ de 4 Baños
Hierro	10.984	Azulejo	0.649	
Madera Común	0.3437	Cemento Alisado	0.4009	Eléctricas
Caña	0.1602		10	No tiene
Madera Fina	0.617	Revestimiento Interior		Alambre Exterior
		No tiene	0	Tubería Exterior
Entre Pisos	-	Madera Común	0.7547	Empotradas
No Tiene	0	Caña	0.3795	ligat (latialis)
Hormigón Armado(Losa)	0.6653	Madera Fina	0.9056	
Hierro	0.615	Arena-Cemento (Enlucido)	0.7547	
Madera Común	0.1787	Tierra	0.3019	
Caña	0.076	Marmol	2.995	

Madera Fina	0.422	Marmeton	2.115
Madera, y Ladrillo	0.145	Marmolina	1.235
Bóveda de Ladrillo	0.1426	Baldosa Cemento	0.6675
Bóveda de Piedra	0.1217	Baldosa Cerámica	1,224
		Azulejo	2.113
Paredes		Grafiado	0.4528
No tiene	0	Champiado	0.684
Hormigón Armado	0.9314	Piedra o Ladrillo Hornamental	0.4528
Madera Común	0.9998	(0)	
Caña	0	Revestimiento Exterior	
Madera Fina	10.933	No tiene	0
Bloque	11.674	Madera Fina	0.3516
Ladrillo	12.075	Madera Común	0.422
Piedra	16.228	Arena-Cemento (Enlucido)	0.2813
Adobe	0.5043	Tierra	0.3751
Tapial	0.4955	Wannoil	0.4512
Bahareque	0.3679	Marmetón.	0.4512
Fibro-Cemento	0.7011	Marmolina	0.4512
ASSESSMENT OF THE PARTY OF THE		Baldosa Cemento	(1227)
Escalera		Baldosa Cerâmica	0.406
No Tiene	Q	Grafiado	0.141
Hormigión Armado	0.0637	Champiado	© 2086
Hormigón Ciclopeo	- (Aluminio	0.502
Hormigom Simple	0.0509	Pledra o Ladrillo Hornamental	0.7072
Hierro		Cemento Alisado	0.4231
Madera Común	0.0255		
Caña	0.0251	Revestimiento Escalera	
Madera Fina	0.089	No tiene	O .
Ladrillo	0.0382	Madera Común	0.0029
Piedra	0.0891	Caña	0.015
		Madera Fina	0.0049
Cubierta		Arena-Cemento	0.0153
No Tiene	0	Tierra	0.0051
Hormigón Armado (Losa)	28.291	Marmol	0.0163
Hierro (Vigas Metálicas)	11.339	Marmetón	0,0163
Estereoestructura	13.261	Marmolina	0.0163
Madera Común		Baldosa Cemento	0.0153
Caña		Baldosa Cerámica	0.0623
Madera Fina	0.4111	Grafiado	0.3531
		Champiado	0.3531
		Piedra o Ladrillo hornamental	0.0229
		Tumbados	
		No tiene	

	Madera Común	0.506
	Caña	0.161
	Madera Fina	0.6072
10000	Arena-Cemento	0.4048
al de la	Tierra	0.3036
	Grafiado	0.3998
	· 中国的第一个	0.6072
	Champiedo	_ / / /
1/1	Fibro Cemento	0.663
	Fibra Sintética	12.143
	Estuco	0.6072
mod denies	Cubienta	
	No Tiene	0
	Arena-Cemento	0.7736
	Baldosa Cemento	0.5868
	Balidinsa Cerámica	0.7427
Address	Azulejo	0.649
CONTRACTOR AND ADDRESS OF THE PARTY OF THE P	Fibro Cemento	0.7736
1000000	Teja Común	0.9946
	Teja Vidriada	11.051
	Zinc	0.441
-	Polletilemm	0.8165
	Domos / Traslúcido	0.8165
	Routhenay	0.8165
	Paja-Hlojas	0.3537
	Cady	0.117
	Tejuelo	0.4288
THE REAL PROPERTY AND ADDRESS OF THE PERTY	Carry Will Mark Transport	
	Puertas	
13-5-5	No tiene	0
	Madera Común	0.8278
	Caña	0.015
	Madera Fina	0.9929
	Aluminio	11.032
	Enrollable	19.249
	Hierro-Madera	0.032
	Madera Malla	0.03
	Tol Hierro	14.693
	Ventanas	
	No tiene	0
	Hierro	0.8033
	Madera Común	0.4853
	Madera Fina	0.569

	Aluminio	13.221	
	Enrollable	0.237	All
	Hierro-Madera	1	\bigcirc
	Madera Malla	0.1673	
	Cubre Veptanas		
- ligación - de	No tiene		
1/	Hierro	0.4518	
	Madera Común	0.1339	
	Caña	0	
	Madera Fina	0.1757	
AL-SHARE AND	Aluminio	0.4518	
	Enrollable	0.82	
	Madera Malla	0.021	
	Clasets		
	illo tileme.	0	
	Madera Comiin	0.4004	
	Madera Fina	0.5445	
	Aluminio	0.4804	OR-
	Tol Hierro	0.2402	0
)

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 em 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: 19,2240.; y la constante P2 en el valor de:19,7640; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano - Rural

Años	Hormig ón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahare que	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	1
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83	1
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78	1
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74	1
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	1
19-20	0,73	0,73	0.71	0,56	0,71	0,61	0,61	1
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58	1
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54	1
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52	1
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49	1
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44	1
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39	1
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37	1
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35	1
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34	1
39-40	0,52	Q,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33	1
41-42	0.51	0,51	0,443	0,34	0,45	0,32	0,32	1
43-44	Ø(5)	0,5	@ ₄ 46	(t) 3(t)	0,43	0,31	0,31	+
45-46	0',49)	0,430	0(45	0,32	0,42	0,3	0,3	1
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0.29	0,29	7
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	C. DB	0,28	1
51-52	0,46	0,44	0,41	0.29	0,37	0,27	9,27	1
55-56	0,46	0,42	0,39	0.28	0,34	9,25	9,25	
53-54	0,45	0,43	0.4	0.29	036	0,26	0,26	7
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24	1
59-60	0,44	2,4	0,37	9,28	0,32	0,23	0,23	1
61-64	0,43	0,36	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22	1
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21	1
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2	1
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2	1
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2	7
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2	7
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2	1
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2	1
					A			

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

COEFIC		CTOR POR ES	TADO DE
	CONSE	RVACION	
ANOS	ESTABLE	1 % A 1	TOTAL
Alloo	LOTABLE	REPARAR	TOTAL

CUMPLIDOS			DETERIORO	
0-2	1	0,84 a .30	0	- Mr.

Ant 33. DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE - La base imponible se détermina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes.

Ant. 34. IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2º/o adficional 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 aplicar transcurrido um año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra a). Para los contribuyentes comprendidos en la letra b), el impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la respectiva actividade.

Las zonas de promoción inmediata las definirá el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal, Intercultural y Pluricultural del cantón Arajuno mediante ordenanza en el Plan de Uso y Gestión del Suelo.

Art. 35. 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 según el Art. 509 literal a) del COOTAD.

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

Art. 36. DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL. - Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 1.25 o/oo (UNO PUNTO VEINTE Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Art. 37. RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS: El recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el artículo 507 del COOTAD. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 38. LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumarán los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el artículo 505 del COOTAD.

ant 39 NORMAS RELATINAS 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.

Art. 40. 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 um 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, gozanán de las rebajas al impuesto principal, de conformidad con la escala siguiente:

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero Del 16 al 31 de enero	10%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febreiro	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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Art. 41. REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

a) Ley Orgánica 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. Art. 6.-Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. "Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, unicamente 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 deil beneficio
Deil 40% al. 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% all 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

b) En tanto que por desastres, en base al Artículo 521. Deducciones: Señala que "Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectuen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad: 2.- Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufriere 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 avalúro que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

IMPUESTO À LA PROPIEDAD RURAL

Art. 42. 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. 43. IMPUESTOS QUE GRAVAN 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. 44. 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. 45. EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR. El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:
- 01) Identificación predial
- 02) Tenencia
- 03) Descripción del terreno
- 04) Infraestructura y servicios
- 05) Uso y calidad del suelo
- 06) Descripción de las edificaciones
- 07) Gastos e Inversiones

Art. 46. VALOR DE LA PROPIEDAD - Los predios murales serám 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 porable, alcamianilado 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 similares u homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, 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, indice 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.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE ARAJUNO

No.	SECTORES					
1	SECTOR HOMOGENEO 5.1					
2	SECTOR HOMOGENEO 5.2					
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3					
4	SECTOR HOMOGENEO 5.11					
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.21					

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de compra venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios 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 HOMOGENEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL UELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DELSUELO 7.	CALIDAD DELSUELO 8
SH 5.1	1773,58	1566,04	1358,49	1075,47	1000(00)	698;,111	547,17	245,28
SH 5.2	1520,00	1344,00	1168,00	992,00	800,00	672,00	464,00	288,00
SH 5.3	570,00	504,00	438,00	372,00	300,00	252,00	17/4(00)	108,00
SH 5.11	26603,77	23490,57/	20377,36	16132,08	15000,00	10471,70	8207,55	3679,25
SH 5.21	19000,00	16800,00	14600,00	12400,00	10000,00	8400,00	5800,00	3600,00

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 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 CAPITAL PROVINCIAL	1.00 A 0.96
CABECERA CANTONAL CABECERA PARROQUIAL	CR
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	
0.2501 a 0.5000 0.5001 a 1.0000	
1.0001 a 5.0000	
5.0001 a 10.0000	Alexander of the second
10.0001 a 20.0000 20.0001 a 50.0000	40,
50.0001 a 100.0000	R
100.0001 a 500.0000	100
+ de 500.0001 2,- TOPOGRÁFICOS	1. 00 A 0.96
PLANA	1.00 1.000
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	R
TERCER ORDEN HERRADURA	100
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 **LEVE** MODERADA SEVERA 1.00 A 0.96 5.3.- DRENAJE **EXCESIVO MODERADO** MAL DRENADO **BIEN DRENADO** 1.00 A 0.942 6.- SERVICIOS BÁSICOS 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 terreno

$VI = S \times Vsh \times Fa$

Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO

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

- b) Valor de edificaciones (Se considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)
- Art. 47. 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 COOTAD y otras leyes.
- Art. 48. 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.
- Art. 49. DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL. Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0,25 o/oo (cero veinte y cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.
- Art. 50. ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS. Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004; se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.
- Art. 51. TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD. Cuando hubiere más de un propietario de un mísmo 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. 52. 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 dias antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

Contribuyentes y responsables que no realicen el pago por divídendos 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 FINALES

PRIMERA. La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la municipalidad y en el Registro Oficial.

SEGUNDA.- A partir de la vigencia de la presente ordenanza quedan sin efecto ordenanzas y resoluciones que se opongam a la misma.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno, a los veintiséis días del mes de diciembre del año dos mil diecisiete.

Lic. Elario Vanguila Andy. MSc

ALCALDE

Dra. Isabel Ramirez Janin

SECRETARIA GENERAL

UCIONAL

CERTIFICACION

En mi calidad de Secretaria General del Concejo Municipal de Arajuno, CERTIFICO que el Concejo Municipal del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno conoció, analizó y aprobó la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019 DEL CANTON ARAJUNO", en Sesión Ordinaria, desarrollada en primer debate el 19 de diciembre de 2017, y en Sesión Ordinaria, en segundo debate el 26 de diciembre de 2017; aprobándose en esta última fecha la redacción definitiva de la misma.

Arajuno, 26 de diciembre de 2017





SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARAJUNO.- De conformidad con lo dispuesto en el inciso cuarto del articulo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, remito al señor Alcalde en dos ejemplares, original y copia la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 -2019 DEL CANTON ARAJUNO", para su respectiva sanción u observación.

Arajuno, 26 de Diciembre de 2017

Dra. Isabel Ramirez Jarrin SECRETARIA GENERAL

UCIONAI

ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL INTERCULTURAL Y PLURINACIONAL DE ARAJUNO.- Por cumplir con todos los requisitos legales y de conformidad con lo que determina el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, SANCIONO la "ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 2019 DEL CANTON ARAJUNO", y ordeno su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la institución y Registro Oficial conforme lo establece el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.- Cúmplase.

Arajuno, 28 de Diciembre de 2017.

Lic. Elano Tanguila Andy. MSc

ALCALDE GOBIERNO MUNICIPAL DE ARAJUNO

SECRETARÍA GENERAL DEL CONCEJO MUNICIPAL DE ARAJUNO.- Proveyó y firmó, la Ordenanza que antecede, el señor Lodo. Elario Gerardo Tanguila Andy, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Intercultural y Plurinacional del Cantón Arajuno, el 28 de Diciembre de 2017.- Lo certifico.

Arajuno, 28 de diciembre de 2017

Dra. Isabel Ramirez Jarrin SECRETARIA GENERAL

