

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR



SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZA MUNICIPAL:

- **Cantón Valencia: Sustitutiva de la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2022 - 2023** 2



G.A.D. MUNICIPAL DEL CANTÓN VALENCIA

www.valencia.gob.ec

EXPOSICION DE MOTIVOS

El Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia, durante el tiempo que ha venido durando la pandemia ocasionada por la presencia del virus COVID-19, de forma adecuada y oportuna, ha adoptado varias medidas coordinadas con el MSP, COE Cantonal y otras instituciones, lo que ha permitido aplicar medidas complementarias, dentro de las competencias del GAD, que se han enfocado en coadyuvar en el aislamiento social, la restricción de la movilidad y el apoyo y asistencia a todos los ciudadanos, con especial atención a los grupos de atención prioritaria, y sobre todo dando énfasis en apoyo al aparato productivo en el cantón.

El catastro inmobiliario urbano y rural es el inventario predial territorial de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural; es un instrumento que registra la información que las municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, y que consolida e integra información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales, sobre el territorio. Por lo tanto, cumple un rol fundamental en la gestión del territorio cantonal.

Uno de los indicadores principales para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM).

La disposición que se debe cumplir por parte de los Gobiernos Autónomos Descentralizados Municipales, en concordancia con la competencia constitucional de formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, tiene tres consideraciones:

- a) Cómo formar el catastro;
- b) Cómo estructurar el inventario en el territorio urbano y rural del cantón; y,
- c) Cómo utilizar, de forma integrada, la información para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

A pesar de ser prioritario para la administración municipal, el cumplimiento de la disposición constitucional prevista en el numeral 9 del Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE), aún existen catastros que no se han formado territorialmente de manera técnica y que se administran únicamente desde la perspectiva de tributaria.

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana, a fin de que éstos logren regular normativas de administración catastral y la definición del valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, la actualización permanente de la información predial y la actualización del valor de la propiedad, considerando que este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural de los inmuebles y servirá de base para la determinación de impuestos así como para otros efectos tributarios, no tributarios y para procedimientos de expropiación que el GADM requiera.

El GAD Municipal del cantón Valencia, una vez que está por fenecer el tiempo de vigencia de 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 2020 – 2021, misma que el 31 de diciembre del 2021, fenece en su aplicación y por mandato legal, se debe expedir una nueva ordenanza al respecto, es decir para un nuevo bienio.

De conformidad a la disposición contenida en el Art. 496 del COOTAD, “Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo”, los GADsM y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir las reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en normativa rectora, que permitan determinar una valoración adecuada dentro de los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad en los tributos que regirán para el bienio 2022-2023.

Por el mismo mandato legal, el GAD Municipal de Valencia, debe recaudar los valores por dicho impuesto, ya que éste se convierte en uno de los principales rubros que componen su presupuesto para el ejercicio fiscal venidero, por lo que se debe proceder a emitir los valores del impuesto predial urbano, conforme a lo que dispone el Art. 502 del COOTAD, el mismo que manifiesta que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El impuesto predial no es otro que el tributo con el cual se grava una propiedad o posesión inmobiliaria, es una contribución que hacen los ciudadanos que son dueños de un inmueble, ya sea vivienda, despacho, oficina, edificio, local comercial o terreno, con la municipalidad de su jurisdicción. Según el Art. 501 en concordancia con los Art. 514 y 515 del COOTAD, deben pagar todos los propietarios de predios ubicados dentro y fuera de las zonas urbanas, que estén dentro de una misma jurisdicción, conforme al Art. 512 y 523 ibídem, el impuesto predial se lo puede cancelar del 1 de enero al 31 de diciembre de cada año.

Ante toda esta realidad, la misma que ha ocasionado una situación socio económica delicada en los ciudadanos, se ha presentado la necesidad de establecer mecanismos que coadyuven a mitigar en algo, la álgida situación socio económica en unos casos y precaria en otros dentro de ese contexto, por lo que se deben tomar decisiones que coadyuven a mitigar en algo dicha situación.

Hay que recordar, que el espíritu de las leyes es velar por la seguridad de la sociedad, ya que de ella depende el correcto funcionamiento de formas de solidaridad, ya que es la guía que rige los valores humanos, teniendo como objetivo proteger todos los ámbitos que rodean a la sociedad, creando las instituciones jurídicas necesarias para alcanzar esos fines, además hay que considerar que el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Valencia, es un organismo autónomo con capacidad plena para realizar los actos jurídicos que fueren necesarios para el cumplimiento de

sus fines, atender las necesidades de los vecinos, especialmente las derivadas de la convivencia de sus habitantes, es menester que el Concejo Municipal, analice la situación y elabore y apruebe una Ordenanza que de cierto modo brinde la oportunidad a la ciudadanía de cumplir con sus obligaciones tributarias.

El pleno del Concejo Municipal, analizará y socializará con los departamentos técnicos responsables de la valoración de los inmuebles, emisión de títulos, parte financiera y de planificación, junto al área jurídica, con la finalidad de obtener un cuerpo normativo cantonal, que norme y regule la determinación y valoración de los predios, sean éstos urbanos o rurales, para la aplicación del impuesto predial del siguiente bienio, es decir 2022-2023, por lo que se hace necesario aprobar dicha ordenanza, por lo tanto:

EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTON VALENCIA

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

Que, el 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:

- a) 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.
- b) Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda.
- c) 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 conformidad con el Art. 425 ibídem, el orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente: la Constitución; los tratados y convenios internacionales; las leyes orgánicas; las leyes ordinarias; las normas regionales y las ordenanzas distritales; los decretos y reglamentos; las ordenanzas; los acuerdos y las resoluciones; y los demás actos y decisiones de los poderes públicos. En caso de conflicto entre normas de distinta jerarquía, la Corte Constitucional, las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, lo resolverán mediante la aplicación de la norma jerárquica superior. La jerarquía normativa considerará, en lo que corresponda, el principio de competencia, en especial la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, de acuerdo al Art. 426 de la Constitución de la República: 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 Art. 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 Art. 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 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.

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, en el Art. 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, el Art. 242 del COOTAD establece que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales, y que por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población, podrán constituirse regímenes especiales, siendo éstos los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales.

Que, según lo dispuesto en el Art. 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.

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 unitarios de venta de inmuebles de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del inmueble;
- b) El valor de la edificaciones, que es el precio de las construcciones que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un inmueble, 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.

Las municipalidades y distritos metropolitanos, mediante ordenanza establecerán los parámetros específicos que se requerirán 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, 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 Art. 561 ibídem 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, de conformidad con el Art. 5 del Código Tributario, el régimen de aplicación tributaria se regirá por los principios de legalidad, 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 Art. 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, el Art. 6 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, establece: "Prioridad nacional. Es de interés público y prioridad nacional la protección y uso del suelo rural de producción, en especial de su capa fértil que asegure su mantenimiento y la regeneración de los ciclos vitales, estructura y funciones, destinado a la producción de alimentos para garantizar el derecho a la alimentación y a la soberanía alimentaria. El Estado regula la conservación del suelo productivo, en particular deberá tomar medidas para prevenir la degradación provocada por el uso intensivo, la contaminación, la desertificación y la erosión. A fin de garantizar la soberanía alimentaria, los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos pueden declarar zonas industriales y de expansión urbana en suelos rurales que no tienen aptitudes para el desarrollo de actividades agropecuarias. Para este efecto la Autoridad Agraria Nacional, de conformidad con la Ley y previa petición del Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano competente, en el plazo de noventa días siguientes a la petición, mediante informe técnico que determine tales aptitudes, autorizará, el cambio de la clasificación de suelos rurales de uso agrario a suelos de expansión urbana o zona industrial. Será nula de pleno derecho toda declaratoria de zonas industriales o de expansión urbana que no cumpla con lo dispuesto en el inciso anterior. En caso que la declaratoria efectuada por el Gobierno Autónomo Descentralizado municipal o metropolitano provoque daños en los suelos fértiles, corresponderá la inmediata remediación y ejercicio del derecho de repetición para quienes emitieron la decisión."

Que, el Art. 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, señala: 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 Art. 3 del Reglamento General para la aplicación de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, indica: 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, 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: 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, es necesario tener en cuenta lo que dispone el Artículo 65 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, sobre la declaración de zonas especiales de interés social, que pueden realizar los gobiernos autónomos descentralizados municipales o metropolitanos, en el plan de uso y gestión de suelo o sus planes complementarios, declarando zonas especiales de interés social que deberán integrarse o estar integradas a las zonas urbanas o de expansión urbana que, en cumplimiento de la función social y ambiental de la propiedad, deban ser urbanizadas para la construcción de proyectos de vivienda de interés social y para la reubicación de personas que se encuentren en zonas de riesgo, cuyos espacios deben ser considerados en el cambio de uso de suelo de rural a urbano y de las exenciones de tributos, por ser zonas de interés social, lo que puede ocurrir dependiendo de la necesidad dentro del bienio.

Que, es necesario considerar lo que establece el Artículo 66 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, de que en la valorización del suelo, el anuncio de un proyecto obras, no es motivo de incremento del valor del suelo, disposición que conlleva el propósito de evitar el sobreprecio por el anuncio público de una obra, sea que la expropiación sea inmediata o futura.

Que, es necesario tener en cuenta las definiciones que proporciona la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, en el Artículo 4, que serán de mucha utilidad a la hora de hacer determinaciones en el catastro al referirse a lo urbano y rural y la necesidad de grabar a lo que se denomina como centros poblados, que se refiere el numeral 2 del antes citado artículo que lo define como: asentamientos humanos. Son conglomerados de pobladores que se asientan de modo concentrado o disperso sobre un territorio.

Que, se debe considerar lo que establece el Art. 31 de la Constitución en lo relativo a los asentamientos urbanos o rurales, con respecto al equilibrio entre lo urbano y lo rural.

Que, 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. 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.

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 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, el artículo 18, de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, agrega como inciso final del artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, lo siguiente: Los avalúos municipales o metropolitanos se determinaran de conformidad con la metodología que dicte el órgano rector del catastro nacional georreferenciado, en base a lo dispuesto en este artículo.

Que, la disposición transitoria única de la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, señala.- 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 reformativa segunda de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales, reforma el Art. 481.1 del COOTAD, en lo siguiente: 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, la Ley Orgánica para la Eficiencia en la Contratación Pública, en el Art. 58.1, establece: 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, mediante Acuerdo Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-0003-A, de fecha 24 de febrero del 2022, el Ministerio de Desarrollo Urbano y Vivienda ACUERDA expedir la "NORMA TÉCNICA NACIONAL DE CATASTROS", a su vez DEROGA los Acuerdos Ministeriales: Acuerdo Ministerial N° 029-16 de fecha 28 de julio del 2016; Acuerdo Ministerial N° 017-20 de fecha 12 de mayo del 2020; Acuerdo Ministerial N° 032-21 de fecha 16 de agosto del 2021; y todas las normas de igual o menor jerarquía que se opongan al presente Acuerdo.

Que, el Consejo Municipal, en sesiones celeradas los días, 22 de diciembre del 2021 y 11 de marzo del 2022, en primer y segundo debate en su orden, Aprobó la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2022-2023, misma que se publicó en el Registro Oficial N. 109, de fecha, 06 de abril del 2022.

Que, es necesario tener un cuerpo normativo cantonal acorde a la realidad local, por lo que se hace necesario realizar una Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza que regula la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos para el bienio 2022-2023

Que, el espíritu de las leyes es velar por la seguridad de la sociedad, ya que de ella depende el correcto funcionamiento de formas de solidaridad humana y es la principal guiadora y creadora de nuestros quehaceres humanos, teniendo como objetivo proteger todos los ámbitos que rodean a la sociedad, creando las instituciones jurídicas necesarias para alcanzar esos fines.

Que, el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Valencia, es un organismo autónomo con capacidad plena para realizar los actos jurídicos que fueren necesarios para el cumplimiento de sus fines.

Que, es necesario dictar las normas municipales que permitan tener un sistema administrativo coherente a la normativa legal vigente en el país.

Que, es indispensable, que el GAD Municipal de Valencia, dada la importancia de su misión institucional, responder a una estructura administrativa que le permita optimizar el cumplimiento de sus funciones y para esto es necesario que se expidan regulaciones administrativas necesarias para garantizar la gestión de este servicio bajo parámetros de eficacia, eficiencia, efectividad y economía;

Que, por mandato Legal, el GAD Municipal de Valencia, debe recaudar los valores por concepto de impuestos prediales urbanos, ya que éstos se convierten en uno de los principales rubros que componen su presupuesto para el ejercicio fiscal en ejecución, por lo que se debe proceder a emitir los valores del impuesto predial urbano, conforme a lo que dispone el Art. 502, del COOTAD, el mismo que manifiesta que los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones

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 SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023

CAPITULO I DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO.- El objeto de la presente Ordenanza es regular la formación de los catastros prediales urbanos, la determinación, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana para el bienio 2022–2023.

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 y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Art. 2.- AMBITO DE APLICACIÓN .- El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas y centros poblados rurales urbanizados, señalados en la respectiva Ley de creación del Cantón Valencia y ordenanzas.

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 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.

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 Sistema de Catastro Predial Urbano y Rural en los Municipios del país, comprende:

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

Art. 7.- DE LA PROPIEDAD.- De conformidad con el Art. 599 del Código Civil y el Art. 321 de la Constitución, la Propiedad o dominio es el derecho real que tienen las personas, naturales o jurídicas, sobre una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme ley y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

La propiedad posee aquella persona 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.

La propiedad es reconocida en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa y mixta, y debe cumplir su función social y ambiental.

La o el usufructuario tiene la propiedad de su derecho de usufructo, en concordancia con la ley civil.

Art. 8.- PROCESOS DE INTERVENCION TERRITORIAL.- Son los procesos a ejecutarse, para intervenir y regularizar la información catastral del cantón. Estos procesos son de dos tipos:

a) LA CODIFICACIÓN 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, mismo que es asignado a cada uno de los predios en el momento de su levantamiento e inscripción en el padrón catastral por la entidad encargada del catastro del cantón. La clave catastral debe ser única durante la vida activa de la propiedad inmueble del predio, y es administrada por 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, 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.

Cada predio deberá estar identificado en forma inequívoca mediante una clave catastral, conformada por dígitos siguiendo la siguiente estructura: uno para identificación de zona, uno para identificación de sector, tres para identificación de manzana (en lo urbano), tres para

identificación del predio, y en el caso de que existan régimen de propiedad horizontal, sea en el ámbito urbano o rural, se deberá añadir a las estructuras detalladas anteriormente, los siguientes componentes adicionales: tres para unidad, tres para bloque y tres para piso.

Las construcciones serán identificadas al menos a nivel de bloques constructivos que pertenezcan a cada predio, sea este declarado en unipropiedad como para el predio matriz declarado propiedad horizontal, de acuerdo con la siguiente estructura: tres dígitos para identificación de bloque.

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:

- 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 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.

Art. 9.- CATASTROS Y OTRAS ENTIDADES QUE POSEEN 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 jefatura de catastros de esta municipalidad, 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, 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 II DEL VALOR DE LA PROPIEDAD, PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO 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 evaluada, 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 con lo señalado en el Art. 164 y siguientes del Código Orgánico Administrativo, en concordancia con los Artículos 85, 108 y los demás artículos correspondientes al Capítulo V, del Título I, del Libro II, 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 de avalúo, para dar a conocer al propietario el valor del actualizado del predio.

Art. 12.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Valencia.

Art. 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas del cantón Valencia.

Art. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros que acrediten interés legítimo tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Código Orgánico Administrativo (COA) en concordancia con la normativa tributaria vigente.

CAPÍTULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO

Art. 15.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los Art 503 y 510 del COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas 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 sancionar la ordenanza, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año, esto es el 2023, no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del año anterior, es decir la RBU del 2022.

Las solicitudes de rebajas y deducciones se podrán presentar hasta el 30 de noviembre del año inmediato anterior y estarán acompañadas de todos los documentos justificativos.

Art. 16.- 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 principio de coordinación que establece la Constitución en el Art. 226, para el cumplimiento de sus fines y las reglas relativas procedimientos comunes que contiene el Art. 5 del Código de Planificación y de las Finanzas Públicas y el Art. 3 del COOTAD, que se refiere a los principios que gobierna la autoridad y las potestades públicas, en los gobiernos autónomos descentralizados, sin perjuicio de suscribir convenios entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD y en concordancia con el Art. 33, 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, inclusive para su recaudación.

Art. 17.- EMISIÓN DE TÍTULOS DE CREDITO.- Sobre la base de los catastros urbanos, 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 serán 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 artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

Art. 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS CREDITOS.- Al efectuarse la liquidación de los títulos de créditos tributarios, la Tesorería municipal 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. 19.- 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. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de la declaración de la información de los predios urbanos, 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, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

Art. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Unidad de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana vigente en el presente bienio, que le fueron solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos, previo pago de tasas por servicios técnicos y administrativos y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad por concepto alguno.

Art. 22.- 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. 23.- 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.

Art. 24.- 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.

Art. 25.- HECHO GENERADOR.- El Catastro Inmobiliario 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

Art. 26.- 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, Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial Uso y Gestión del Suelo; y, la Ley de Defensa contra Incendios:

- a) El impuesto a los predios urbanos;
- b) Impuesto a los inmuebles no edificados;
- c) Impuestos adicionales en zonas de promoción inmediata, o declaración de desarrollo y construcción prioritaria, según Art. 64 de la LOOTUGS.
- d) Impuesto adicional al cuerpo de bomberos.

Art. 27.- 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; por lo que, el Concejo municipal aprobará, el plano del valor del suelo, 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, 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 municipalidad en el suelo 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 Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS VALENCIA-LA UNION- NUEVA UNION													
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraestructura Complementaria			Servicios Municipales		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant	Agua Potab	Energía Eléctrica	Alumb. Público	Red Vial	Red Telefoni	Acera Bord	Aseo Calles	Rec. Basura			
SH 1	COBERTURA	100,00	100,00	98,90	98,46	93,70	98,65	92,70	97,51	100,00	97,77	114	
	DEFICIT	0,00	0,00	1,10	1,54	6,30	1,35	7,30	2,49	0,00	2,23		
SH 2	COBERTURA	100,00	100,00	94,58	95,07	71,88	90,20	56,13	52,67	100,00	84,50	60	
	DEFICIT	0,00	0,00	5,42	4,93	28,12	9,80	43,87	47,33	0,00	15,50		
SH 3	COBERTURA	88,06	95,96	83,88	81,42	51,54	71,58	29,55	31,16	98,32	70,16	76	
	DEFICIT	11,94	4,04	16,12	18,58	48,46	28,42	70,45	68,84	1,68	29,84		
SH 4	COBERTURA	81,50	95,79	67,59	61,19	35,16	35,93	10,89	12,44	100,00	55,61	54	
	DEFICIT	18,50	4,21	32,41	38,81	64,84	64,07	89,11	87,56	0,00	44,39		
SH 5	COBERTURA	48,34	87,76	63,83	64,60	31,37	35,32	13,02	8,17	100,00	50,27	47	
	DEFICIT	51,66	12,24	36,17	35,40	68,63	64,68	86,98	91,83	0,00	49,73		
SH 6	COBERTURA	6,85	77,93	63,24	56,08	27,34	20,75	5,29	4,71	98,51	40,08	51	

	DEFICIT	93,15	22,07	36,76	43,92	72,66	79,25	94,71	95,29	1,49	59,92	
SH 7	COBERTURA	0,00	51,11	51,10	32,24	22,62	14,91	2,50	0,71	98,47	30,41	68
	DEFICIT	100,00	48,89	48,90	67,76	77,38	85,09	97,50	99,29	1,53	69,59	
SH 8	COBERTURA	0,81	1,63	51,64	36,19	18,85	7,97	0,79	1,18	83,74	22,53	61
	DEFICIT	99,19	98,37	48,36	63,81	81,15	92,03	99,21	98,82	16,26	77,47	
SH 9	COBERTURA	0,00	1,03	20,83	13,33	14,40	6,00	0,00	0,00	65,02	13,40	48
	DEFICIT	100,00	98,97	79,17	86,67	85,60	94,00	100,00	100,00	34,98	86,60	
SH 10	COBERTURA	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	14
	DEFICIT	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	100,00	
CIUDAD	COBERTURA	42,56	61,12	59,56	53,86	36,69	38,13	21,09	20,86	84,41	46,47	593
	DEFICIT	57,44	38,88	40,44	46,14	63,31	61,87	78,91	79,15	15,59	53,53	

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "EL VERGEL"**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest.Complem.			Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Energía Eléctrica	Alumb.Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.			
SH 1	COBERTURA	61,65	58,68	82,35	80,94	27,67	77,88	4,24	18,35	77,88	54,40	17	
	DEFICIT	38,35	41,32	17,65	19,06	72,33	22,12	95,76	81,65	22,12	45,60		
SH 2	COBERTURA	52,07	36,97	90,22	81,74	33,39	57,13	1,04	7,13	67,48	47,46	23	
	DEFICIT	47,93	63,03	9,78	18,26	66,61	42,87	98,96	92,87	32,52	52,54		
SH 3	COBERTURA	18,60	0,00	18,75	18,00	12,40	18,00	0,00	0,00	18,00	11,53	4	
	DEFICIT	81,40	100,00	81,25	82,00	87,60	82,00	100,00	100,00	82,00	88,47		
C.P.R.U.	COBERTURA	44,11	31,88	63,77	60,23	24,49	51,00	1,76	8,49	54,45	37,80	44	
	DEFICIT	55,89	68,12	36,23	39,77	75,51	49,00	98,24	91,51	45,55	62,20		

**CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "LA CADENA"**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest.Complem.			Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Energía Eléctrica	Alumb.Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.			
SH 1	COBERTURA	66,49	94,31	94,44	94,67	32,98	74,67	66,22	5,33	100,00	69,90	9	
	DEFICIT	33,51	5,69	5,56	5,33	67,02	25,33	33,78	94,67	0,00	30,10		
SH 2	COBERTURA	3,82	70,83	80,77	76,92	22,77	72,46	0,00	1,85	78,77	45,35	13	
	DEFICIT	96,18	29,17	19,23	23,08	77,23	27,54	100,00	98,15	21,23	54,65		
SH 3	COBERTURA	4,51	9,02	68,18	56,36	19,56	24,18	4,36	2,18	64,00	28,04	3	
	DEFICIT	95,49	90,98	31,82	43,64	80,44	75,82	95,64	97,82	36,00	71,96		
C.P.R.U.	COBERTURA	24,94	58,05	81,13	75,98	25,10	57,10	23,53	3,12	80,92	47,76	25	
	DEFICIT	75,06	41,95	18,87	24,02	74,90	42,90	76,47	96,88	19,08	52,24		

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS													
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "CHIPE"													
SECTOR	HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
			Alcant.	Agua Pot.	Energía Eléctrica	Alumb.Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	0,00	0,00	100,00	100,00	40,80	96,29	0,00	53,14	92,57	53,64	7	
	DEFICIT	100,00	100,00	0,00	0,00	59,20	3,71	100,00	46,86	7,43	46,36		
SH 2	COBERTURA	0,00	0,00	67,86	68,00	19,31	81,71	0,00	3,43	80,57	35,65	7	
	DEFICIT	100,00	100,00	32,14	32,00	80,69	18,29	100,00	96,57	19,43	64,35		
SH 3	COBERTURA	0,00	0,00	25,00	24,00	12,20	37,00	0,00	0,00	54,00	16,91	4	
	DEFICIT	100,00	100,00	75,00	76,00	87,80	63,00	100,00	100,00	46,00	83,09		
C.P.R.U.	COBERTURA	0,00	0,00	64,29	64,00	24,10	71,67	0,00	18,86	75,71	35,40	18	
	DEFICIT	100,00	100,00	35,71	36,00	75,90	28,33	100,00	81,14	24,29	64,60		

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS													
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "COSTA AZUL"													
SECTOR	HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
			Alcant.	Agua Pot.	Energía Eléctrica	Alumb.Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	97,67	100,00	95,45	86,91	36,58	0,00	9,09	20,36	100,00	60,67	11	
	DEFICIT	2,33	0,00	4,55	13,09	63,42	100,00	90,91	79,64	0,00	39,33		
SH 2	COBERTURA	74,60	71,50	54,69	43,00	23,50	0,00	0,00	0,00	75,75	38,12	16	
	DEFICIT	25,40	28,50	45,31	57,00	76,50	100,00	100,00	100,00	24,25	61,88		
SH 3	COBERTURA	25,14	39,20	25,86	49,14	14,06	0,00	0,00	0,00	48,57	22,44	7	
	DEFICIT	74,86	60,80	74,14	50,86	85,94	100,00	100,00	100,00	51,43	77,56		
C.P.R.U.	COBERTURA	65,80	70,23	58,67	59,68	24,71	0,00	3,03	6,79	74,77	40,41	34	
	DEFICIT	34,20	29,77	41,33	40,32	75,29	100,00	96,97	93,21	25,23	59,59		

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS													
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "MONTE NUEVO"													
SECTOR	HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
			Alcant.	Agua Pot.	Energía Eléctrica	Alumb.Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	85,50	87,40	90,63	72,00	38,80	0,00	21,75	55,00	55,00	56,23	8	
	DEFICIT	14,50	12,60	9,38	28,00	61,20	100,00	78,25	45,00	45,00	43,77		
SH 2	COBERTURA	41,60	62,40	66,67	65,33	19,47	0,00	0,00	24,00	32,67	34,68	6	
	DEFICIT	58,40	37,60	33,33	34,67	80,53	100,00	100,00	76,00	67,33	65,32		
C.P.R.U.	COBERTURA	63,55	74,90	78,65	68,67	29,14	0,00	10,88	39,50	43,84	45,46	14	
	DEFICIT	36,45	25,10	21,36	31,34	70,87	100,00	89,13	60,50	56,17	54,54		

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS												
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "SAN PEDRO DE LA Y"												
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Energía Eléctrica	Alumb.Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	0,00	100,00	96,43	93,14	78,29	0,00	63,71	69,14	100,00	66,75	7
	DEFICIT	100,00	0,00	3,57	6,86	21,71	100,00	36,29	30,86	0,00	33,25	
SH 2	COBERTURA	0,00	93,17	83,33	83,47	40,05	0,00	12,93	28,80	92,53	48,25	15
	DEFICIT	100,00	6,83	16,67	16,53	59,95	100,00	87,07	71,20	7,47	51,75	
SH 3	COBERTURA	0,00	62,40	45,83	44,67	20,53	0,00	8,00	8,00	60,00	27,71	6
	DEFICIT	100,00	37,60	54,17	55,33	79,47	100,00	92,00	92,00	40,00	72,29	
C.P.R.U.	COBERTURA	0,00	85,19	75,20	73,76	46,29	0,00	28,21	35,31	84,18	47,57	28
	DEFICIT	100,00	14,81	24,80	26,24	53,71	100,00	71,79	64,69	15,82	52,43	

CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS												
CENTRO POBLADO RURAL URBANIZADO "FEDERICO INTRIAGO"												
SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA	Infraestructura Básica					Infraest.Complem.		Serv.Mun		TOTAL	NUMERO MANZANAS
		Alcant.	Agua Pot.	Energía Eléctrica	Alumb.Púb.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Bas.		
SH 1	COBERTURA	0,00	100,00	100,00	100,00	79,40	0,00	37,00	80,00	100,00	66,27	4
	DEFICIT	100,00	0,00	0,00	0,00	20,60	100,00	63,00	20,00	0,00	33,73	
SH 2	COBERTURA	0,00	31,20	37,50	36,00	28,00	0,00	30,50	18,00	30,00	23,47	4
	DEFICIT	100,00	68,80	62,50	64,00	72,00	100,00	69,50	82,00	70,00	76,53	
C.P.R.U.	COBERTURA	0,00	65,60	68,75	68,00	53,70	0,00	33,75	49,00	65,00	44,87	8
	DEFICIT	100,00	34,40	31,25	32,00	46,30	100,00	66,25	51,00	35,00	55,13	

En los sectores homogéneos definidos, 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, manzanas o por sectores homogéneos.

Expresado en el cuadro siguiente:

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO	
AREA URBANA DEL CANTON VALENCIA	
Parroquia Valencia	
Eje 1:	Av. 13 de Diciembre desde Av. Arcos Pérez hasta General Enríquez: \$USD. 150.00
Eje 2:	Av. 13 de Diciembre desde Gral. Enríquez hasta Ing. Páez: \$USD. 120.00
Eje 3:	Av. 13 de Diciembre desde Ing. Páez hasta Décima: \$USD. 100.00
Eje 4:	Av. 13 de Diciembre desde Décima hasta Isla San Cristóbal: \$USD. 70.00
Eje 5:	Av. 13 de Diciembre desde Arcos Pérez hasta Nicolás Altamirano: \$USD. 105.00
Eje 6:	Av. 13 de Diciembre desde Nicolás Altamirano hasta Hcda. San Francisco/Proy. Calle Cura Ramos: \$USD. 70.00
Eje 7:	Av. García Moreno desde Av. Arcos Pérez hasta General Enríquez: \$USD. 80.00
Eje 8:	Av. García Moreno desde General Enríquez hasta Ing. Páez: \$USD. 70.00
Eje 9:	Av. Simón Bolívar desde 2 de Agosto hasta Jorge Herrera Cruz: \$USD. 105.00
Eje 10:	Av. Vicente Rocafuerte desde Isla Baltra hasta Isla San Cristóbal: \$USD 59.50

SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No MANZANAS
1	10.00	70.00	9.21	64.47	96
2	9.14	60.00	8.30	54.49	43
3	8.28	53.00	7.44	47.62	44
4	7.41	47.00	6.57	41.67	36
5	6.54	41.00	5.77	36.17	33
6	5.67	35.00	4.89	30.19	27
7	4.69	29.00	4.02	24.86	41
8	3.81	24.00	3.10	19.53	10
9	3.07	18.50	2.40	14.46	12
10	1.56	14.00	1.56	14.00	14

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DEL CANTON VALENCIA Parroquias La Unión-Nueva Unión					
Eje 11: Av. 13 de Diciembre desde Hcda. San Francisco hasta Entrada a la Parroquia La Unión: \$USD. 35.00 Eje 12: Av. 16 de Agosto desde Gladys Candelo hasta Proy. Eugenio Espejo/Callejón: \$USD. 59.50 Eje 13: Av. 16 de Agosto desde Proy. Eugenio Espejo/Callejón hasta Mz. 05 Parr. Nueva Unión: \$USD. 35.00 Eje 14: Av. 28 de Agosto desde Mz. 05 Parroquia Nueva Unión hasta Villavicencio: \$USD. 59.50 Eje 15: Av. 28 de Agosto desde Villavicencio hasta Final Lot. Reina Victoria y Concepción: \$USD. 40.00 Eje 16: Av. 28 de Agosto desde Final Lot. Reina Victoria y Concepción hasta Final Lot. Violeta: \$USD. 25.00					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No MANZANAS
1	9.72	55.00	9.20	52.06	18
2	9.14	51.00	8.30	46.31	17
3	8.24	46.00	7.48	41.76	32
4	7.29	41.00	6.57	36.95	18
5	6.48	35.00	5.88	31.76	14
6	5.65	29.00	4.84	24.84	24
7	4.81	23.00	3.97	18.98	27
8	3.95	18.00	3.10	14.13	51
9	3.08	14.00	2.31	10.50	36
10	0	10.50	0	10.50	0

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DEL CANTON VALENCIA Centro Poblado Rural Urbanizado El Vergel					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	No MANZANAS
1	8.54	26.38	6.67	20.60	17
2	6.55	20.00	4.65	14.19	23
3	3.87	12.00	2.68	8.31	4

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DEL CANTON VALENCIA Centro Poblado Rural Urbanizado La Cadena					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	No MANZANAS
1	7.75	12.78	6.20	9.60	9
2	5.90	9.14	4.47	6.92	13
3	4.27	6.38	3.23	4.83	3

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DEL CANTON VALENCIA Centro Poblado Rural Urbanizado Chipe					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	No MANZANAS
1	5.37	9.60	4.57	8.17	7
2	4.34	7.50	3.48	6.01	7
3	3.29	5.50	2.95	4.93	4

VALOR M² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DEL CANTON VALENCIA Centro Poblado Rural Urbanizado Costa Azul					
SECTOR HOMOG.	LIMITE SUPERIOR	VALOR M²	LIMITE INFERIOR	VALOR M²	No MANZANAS
1	7.88	5.76	6.43	4.70	11
2	6.20	4.50	4.85	3.52	16
3	4.56	3.00	3.18	2.09	7

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DEL CANTON VALENCIA Centro Poblado Rural Urbanizado Monte Nuevo					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No MANZANAS
1	8.27	12.78	6.23	9.63	8
2	6.00	9.00	3.82	5.73	6

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DEL CANTON VALENCIA Centro Poblado Rural Urbanizado San Pedro de la Y					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No MANZANAS
1	6.62	12.78	5.90	11.39	7
2	5.47	10.00	4.63	8.46	15
3	4.28	8.00	3.52	6.58	6

VALOR M ² DE TERRENO CATASTRO AREA URBANA DEL CANTON VALENCIA Centro Poblado Rural Urbanizado Federico Intriago					
SECTOR HOMOGENEO	LIMITE SUPERIOR	VALOR M ²	LIMITE INFERIOR	VALOR M ²	No MANZANAS
1	6.48	12.78	5.82	11.48	4
2	4.27	10.00	3.01	7.05	4

En los lotes de terreno que se encuentren dentro de los reajustes urbanos contemplados en la Ordenanza sustitutiva de la Ordenanza que determina la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e instrumenta el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Valencia, que sean mayores a 10000 metros cuadrados y menores a 15000 metros cuadrados, el valor del metro cuadrado de suelo urbano será \$USD. 2,00; mientras que en los lotes de terreno que sean mayores a 15000 metros cuadrados, el valor metro cuadrado de suelo urbano será de \$USD. 5,00.

En los lotes pertenecientes a los polígonos comprendidos en los siguientes cuadros de coordenadas, se mantendrán los valores de metro cuadrado del año anterior.

CUADRO DE COORDENADAS						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	9,894,472.29	682,837.35
1	2	S 89°32'16.61" E	54.08	2	9,894,471.85	682,891.42
2	3	S 11°19'30.38" W	7.03	3	9,894,464.96	682,890.04
3	4	S 11°20'17.81" W	20.00	4	9,894,445.35	682,886.11
4	5	S 11°20'17.81" W	5.05	5	9,894,440.40	682,885.12
5	6	S 15°46'45.54" W	8.59	6	9,894,432.14	682,882.78
6	7	S 09°01'41.35" W	16.50	7	9,894,415.84	682,880.19
7	8	S 15°38'52.40" W	14.51	8	9,894,401.87	682,876.28
8	9	S 16°08'09.65" W	24.20	9	9,894,378.63	682,869.56
9	10	S 17°07'17.03" W	24.63	10	9,894,355.08	682,862.30
10	11	S 14°23'02.75" W	19.95	11	9,894,335.76	682,857.35
11	12	S 15°55'13.36" W	21.52	12	9,894,315.07	682,851.45
12	13	S 13°37'26.68" W	22.18	13	9,894,293.51	682,846.22
13	14	S 16°26'42.73" W	7.80	14	9,894,286.03	682,844.01
14	15	S 16°47'47.14" W	18.00	15	9,894,268.80	682,838.81
15	16	S 09°37'10.86" W	15.32	16	9,894,253.69	682,836.25
16	17	S 13°58'09.05" W	20.57	17	9,894,233.73	682,831.28
17	18	S 12°03'55.54" W	32.67	18	9,894,201.78	682,824.46
18	19	S 11°29'53.09" W	16.81	19	9,894,185.31	682,821.10
19	20	S 11°29'53.09" W	25.57	20	9,894,160.25	682,816.01
20	21	S 11°29'53.09" W	6.11	21	9,894,154.26	682,814.79
21	22	S 11°29'53.09" W	27.81	22	9,894,127.00	682,809.24
22	23	S 37°10'36.20" W	14.23	23	9,894,115.66	682,800.64
23	24	S 63°40'25.97" W	62.65	24	9,894,087.88	682,744.49
24	25	N 13°34'34.26" E	9.12	25	9,894,096.75	682,746.63
25	26	N 13°34'34.26" E	26.77	26	9,894,122.77	682,752.91
26	27	N 14°03'42.39" E	7.00	27	9,894,129.56	682,754.61
27	28	N 08°25'36.61" E	19.70	28	9,894,149.05	682,757.50
28	29	N 14°23'50.03" E	8.35	29	9,894,157.14	682,759.58
29	30	N 08°36'26.66" E	18.80	30	9,894,175.72	682,762.39
30	31	N 11°26'32.89" E	9.40	31	9,894,184.94	682,764.26
31	32	N 07°04'41.38" E	18.95	32	9,894,203.75	682,766.59
32	33	N 11°22'52.56" E	31.07	33	9,894,234.20	682,772.72
33	34	N 22°18'34.75" E	21.55	34	9,894,254.14	682,780.90
34	35	N 16°14'56.61" E	46.77	35	9,894,299.04	682,793.99
35	36	N 17°28'05.77" E	38.17	36	9,894,335.44	682,805.44
36	37	N 10°30'46.01" E	14.95	37	9,894,350.14	682,808.17
37	38	N 18°55'04.69" E	18.78	38	9,894,367.91	682,814.26
38	39	N 19°28'34.26" E	9.69	39	9,894,377.04	682,817.49
39	40	N 16°06'27.95" E	26.28	40	9,894,402.29	682,824.78
40	41	N 20°39'30.45" E	14.92	41	9,894,416.25	682,830.05
41	42	N 04°04'25.38" E	18.45	42	9,894,434.65	682,831.36
42	43	N 04°15'52.48" E	8.90	43	9,894,443.53	682,832.02
43	44	N 11°48'52.17" E	5.05	44	9,894,448.47	682,833.05
44	45	N 10°13'10.53" E	20.00	45	9,894,468.16	682,836.60
45	1	N 10°13'10.53" E	4.20	1	9,894,472.29	682,837.35
SUPERFICIE = 20,000.00 m2						

DATOS TOMADOS CON GPS
 DATUM: WGS-84
 PROYECCION CARTOGRAFICA: UTM ZONA: 17 SUR

CUADRO DE COORDENADAS						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	9,896,503.7656	684,531.9844
1	2	S 03°47'53.86" W	482.83	2	9,896,022.0000	684,500.0000
2	3	S 67°59'19.38" W	51.99	3	9,896,002.5161	684,451.8031
3	4	S 04°46'15.87" W	122.12	4	9,895,880.8180	684,441.6457
4	5	S 04°16'37.18" W	143.48	5	9,895,737.7412	684,430.9455
5	6	S 03°48'49.12" W	66.52	6	9,895,671.3709	684,426.5213
6	7	S 03°48'49.12" W	26.30	7	9,895,645.1292	684,424.7720
7	8	S 03°47'23.76" W	100.04	8	9,895,545.3115	684,418.1598
8	9	S 04°59'28.17" W	56.08	9	9,895,489.4480	684,413.2810
9	10	S 02°48'04.46" W	119.51	10	9,895,370.0762	684,407.4402
10	11	S 00°57'13.06" W	18.74	11	9,895,351.3421	684,407.1284
11	12	S 00°57'13.06" W	11.00	12	9,895,340.3437	684,406.9453
12	13	S 67°27'09.54" W	97.39	13	9,895,303.0000	684,317.0000
13	14	N 08°44'16.25" W	13.00	14	9,895,315.8491	684,315.0251
14	15	N 10°08'57.96" W	106.59	15	9,895,420.7722	684,296.2421
15	16	N 08°43'40.83" W	9.45	16	9,895,430.1105	684,294.8084
16	17	N 08°44'09.46" W	30.76	17	9,895,460.5185	684,290.1358
17	18	N 08°44'16.25" W	33.83	18	9,895,493.9512	684,284.9973
18	19	N 03°10'49.74" E	63.57	19	9,895,557.4208	684,288.5241
19	20	N 05°37'22.87" E	100.00	20	9,895,656.9409	684,298.3225
20	21	N 04°11'26.81" E	100.02	21	9,895,756.6934	684,305.6317
21	22	N 05°24'00.07" E	123.99	22	9,895,880.1350	684,317.3004
22	23	N 03°16'28.46" E	59.04	23	9,895,939.0821	684,320.6731
23	24	N 04°00'50.76" E	389.30	24	9,896,327.4267	684,347.9248
24	25	N 05°39'36.05" E	89.98	25	9,896,416.9649	684,356.7988
25	26	N 70°25'57.67" E	54.42	26	9,896,435.1908	684,408.0757
26	27	N 07°08'44.91" W	20.30	27	9,896,455.3316	684,405.5507
27	28	N 68°11'54.93" E	10.77	28	9,896,459.3316	684,415.5507
28	29	S 68°53'28.08" E	24.16	29	9,896,450.6305	684,438.0898
29	30	N 52°11'16.91" E	20.94	30	9,896,463.4653	684,454.6293
30	31	N 09°38'22.90" W	20.52	31	9,896,483.6932	684,451.1935
31	32	N 21°48'52.92" E	15.43	32	9,896,498.0140	684,456.9257
32	33	N 58°40'17.24" E	7.73	33	9,896,502.0316	684,463.5260
33	34	N 82°39'47.37" E	6.12	34	9,896,502.8132	684,469.5965
34	35	S 83°36'18.37" E	5.05	35	9,896,502.2505	684,474.6170
35	36	S 41°38'11.46" E	7.97	36	9,896,496.2950	684,479.9113
36	37	N 68°23'57.55" E	42.02	37	9,896,511.7656	684,518.9844
37	1	S 58°23'32.99" E	15.26	1	9,896,503.7656	684,531.9844
SUPERFICIE = 163.518,00 m2						

DATOS TOMADOS CON GPS
 DATUM: WGS-84
 PROYECCION CARTOGRAFICA: UTM
 ZONA: 17 SUR

CUADRO DE COORDENADAS						
LADO		RUMBO	DISTANCIA	V	COORDENADAS	
EST	PV				Y	X
				1	9,894,473.82	682,829.88
1	2	S 01°20'35.78" W	18.78	2	9,894,455.05	682,829.43
2	3	S 15°12'15.37" W	156.71	3	9,894,303.82	682,788.34
3	4	S 14°26'13.22" W	29.15	4	9,894,275.59	682,781.07
4	5	S 09°49'30.93" W	62.33	5	9,894,214.18	682,770.43
5	6	S 14°47'44.03" W	63.85	6	9,894,152.44	682,754.13
6	7	N 83°22'57.18" W	175.21	7	9,894,172.63	682,580.09
7	8	N 09°50'52.02" E	379.98	8	9,894,547.01	682,645.08
8	9	N 55°57'27.29" E	20.75	9	9,894,558.63	682,662.27
9	10	S 86°05'18.34" E	15.51	10	9,894,557.57	682,677.74
10	11	S 76°02'58.77" E	21.40	11	9,894,552.41	682,698.51
11	12	S 66°30'54.67" E	47.16	12	9,894,533.62	682,741.77
12	13	S 55°30'15.57" E	54.54	13	9,894,502.73	682,786.72
13	14	S 56°34'38.96" E	18.03	14	9,894,492.80	682,801.76
14	1	S 55°58'31.86" E	33.92	1	9,894,473.82	682,829.88
SUPERFICIE = 69,122.226 M2						

DATOS TOMADOS CON GPS

DATUM: WGS-84

PROYECCION CARTOGRAFICA: UTM ZONA: 17 SUR

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra se establecerán los valores individuales de los terrenos de acuerdo a la normativa municipal de valoración individual por predio.

Además, se debe considerar el valor de la propiedad que fuere actualizado en base a otras fuentes legales; como el valor de traslado de dominio, hipotecas, ventas directas y el valor de la propiedad declarado por parte del contribuyente, información que se sujetará al curso de la base legal correspondiente para la respectiva determinación del tributo.

Para pagos de expropiaciones, no se considerará los valores que los propietarios busquen intencionalmente incrementar en base avaluos que realicen peritos externos, salvo que, estos avaluos consten en el bienio anterior.

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 en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMETRICOS		COEFICIENTE		
1.1.- RELACION FRENTE/FONDO		1.00	a	0.9400
0.0909	0.0999			0.9400
0.1000	0.1110			0.9475
0.1111	0.1249			0.9550
0.1250	0.1428			0.9625
0.1429	0.1666			0.9700
0.1667	0.1990			0.9775
0.1991	0.2490			0.9850
0.2491	0.3320			0.9925
0.3321	10.0000			1.0000
1.2.- FORMA		1.00	a	0.9400
REGULAR				1.0000
IRREGULAR				0.9700
MUY IRREGULAR				0.9400
1.3.- SUPERFICIE		1.00	a	0.9400
0.00	50.00			1.0000
50.01	250.00			0.9900
250.01	500.00			0.9800
500.01	1000.00			0.9700
1000.01	2500.00			0.9600
2500.01	5000.00			0.9500
5000.01	en adelante			0.9400
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA		1.00	a	0.9500
ESQUINERO				1.0000
INTERMEDIO				0.9900
INTERIOR				0.9500
EN CABECERA				1.0000
EN CALLEJON				0.9700
MANZANERO				1.0000
2.- TOPOGRAFICOS		COEFICIENTE		
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO		1.00	a	0.9500
SECO				0.9900
HUMEDO				0.9900
INUNDABLE				0.9700
CENAGOSO				0.9500
2.2.-TOPOGRAFIA		1.00	a	0.9500
A NIVEL				1.0000
SOBRE NIVEL				0.9800
BAJO NIVEL				0.9800
ACCIDENTADO				0.9600
ESCARPADO HACIA ARRIBA				0.9500
ESCARPADO HACIA ABAJO				0.9500

3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE		
3.1.- INFRAESTRUCTURA BASICA	1.00	a	0.8800
AGUA POTABLE			1.0000
ALCANTARILLADO			0.9600
ENERGIA ELECTRICA			0.9200
TODOS LOS SERVICIOS			0.8800
MENOS UN SERVICIO BASICO			1.0000
MENOS DOS SERVICIOS BASICOS			0.9600
NINGUN SERVICIO BASICO			0.9200
3.2.-VIAS	1.00	a	0.8800
ASFALTO			1.0000
HORMIGON			1.0000
ADOQUIN			1.0000
LASTRE			0.9200
TIERRA			0.8800
OTROS			0.8800
3.3.- USO DE VIAS	1.00	a	0.9800
VEHICULAR			1.0000
PEATONAL			0.9800
3.4.- INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.00	a	0.9300
ACERAS			
BORDILLOS			
TELEFONO			
RECOLECCION DE BASURA			
ASEO DE CALLES			
TODOS LOS ITEM			1.0000
MENOS UN ITEM			0.9860
MENOS DOS ITEM			0.9720
MENOS TRES ITEM			0.9580
MENOS CUATRO ITEM			0.9440
NINGUN ITEM			0.9300

Las particularidades físicas de cada terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, 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, 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 determinación del valor individual**, (Fa) **obtención del factor de afectación**, y (S) Superficie del terreno así:

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

Dónde:

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 con precios de la localidad, 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, entresijos, 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. Como información de la propiedad se valorará **Otras inversiones como**; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, sistemas de aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador componente del presupuesto de obra, por cada sistema constructivo, le corresponderá un número definido de rubros con el respectivo valor de la edificación, a los que se les asignaran los índices o parámetros resultantes de participación porcentual al valor total del costo de la edificación. Además, se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra, considerando para sistemas constructivos de un piso o planta baja y más de un piso.

Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación 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 REPOSICION										
Columnas Y Pilastras	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Fina	Caña	Ladrillo Bloque	Madera Común			
	0,00000	3,55818	0,09652	0,27724	0,00758	0,05076	0,11885			
Vigas Y Cadenas	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera	Caña					
	0,00000	3,53747	0,09219	0,05076	0,00514					
Entre Pisos	No tiene	Losa Hor. Armado	Hierro	Madera Fina	Madera Común	Caña				
	0,0000	0,66954	0,32434	0,22214	0,09530	0,01773				
Paredes	Bloque	Ladrillo	Madera Fina	Madera Común	Caña					
	0,12765	0,17896	0,23324	0,10004	0,01855					
Escalera	No tiene	Hormigón Armado	Hierro	Madera Común	Madera Fina	Ladrillo	Hormigón Simple			
	0,00000	0,62690	0,34059	0,10505	0,24488	0,18789	0,4800			
Cubierta Estructura	Estereo Estructura	Losa Hor. Armado	Vigas Metálicas	Madera Fina	Madera Común	Caña				
	0,10654	0,70311	0,09679	0,08880	0,01773	0,00555				
Revestimiento Pisos	Tabla	Arena Cemento	Mármol	Baldosa Cerámica	Baldosa Cemento	Parquet	Vinil	Porcelanato	Cemento Alisado	Marmeton
	0,09990	0,05861	0,38743	0,18830	0,15229	0,12698	0,31731	0,22891	0,06768	0,17774
Revestimiento Interior	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena- Ceme	Baldosa Cerámica	Mármol	Porcelanato	Grafiado	Piedra o	
	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,15229	0,22891	0,3046	0,3046	
Revestimiento Exterior	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena- Ceme	Baldosa Cerámica	Porcelanato	Aluminio	Grafiado	Piedra o Ladri. Ornam	
	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,22891	0,30458	0,30458	0,30458	
Revestimiento Escalera	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Enlucidos Arena- Ceme	Baldosa Cerámica	Baldosa Cemento	Grafiado Piedra o ladrillo ornamental	Mármol	Porcelanato	Marmeton
	0,00000	0,23906	0,10261	0,05861	0,18830	0,15229	0,30458	0,38743	0,2289	0,1777
Tumbados	No tiene	Madera Fina	Enlucidos Arena-Ceme	Fibra Sintética	Estuco Fibro-Cemen	Grafiado	Gypsum	Champeado		
	0,00000	0,25097	0,06159	0,14214	0,13808	0,31988	0,14660	0,06457		
Cubierta	Enlucidos Arena- Ceme	Teja	Fibro Cemento	Galvalume	Zinc	Galvalume Teja	Policarbonato	Baldosa Cerámica	Paja	

	0,06159	0,18911	0,05279	0,05550	0,05022	0,06119	0,2091	0,1883	0,0376	
Puertas	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Tableros MDF	Tol Hierro	Hierro Madera	Enrollable	Madera Malla	
	0,0000	2,43895	1,95121	1,01527	1,01527	2,01429	1,61915	0,81777	1,3121	
Ventanas	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Hierro Madera	Hierro	Enrollable			
	0,00000	1,21941	0,97561	0,69147	0,80964	0,34424	0,81777			
Cubre	No tiene	Aluminio	Hierro	Enrollable						
	0,00000	0,69147	0,34424	0,81777						
Closets	No tiene	Madera Fina	Madera Común	Aluminio	Tableros MDF					
	0,0000	1,27017	1,02366	0,76050	0,5584					
Sanitarias	No tiene	Pozo Ciego	Canalización Aguas Serv	Canalización Aguas Lluvia	Canalización Combinada	Caja Revisión	Acometida Aguas	Agua Potable		
	0,00000	0,90928	0,05591	0,03682	0,04643	0,6315	0,0329	0,1994		
Baños	No tiene	Letrina	Común	Medio Baño	1 Baño	2 Baños	3 Baños	4 Baños	mas de 4 Baños	
	0,00000	1,60765	1,84102	1,78633	2,54819	5,09625	7,64444	10,19250	12,74069	
Eléctricas	No tiene	Alambre Exterior	Tubería Exterior	Empotradas	Luces Tomacorrientes	Timbres	Teléfono TV	Tableros o Switch		
	0,00000	0,00826	0,00921	0,01015	0,28373	0,28373	0,28373	0,5920		
Especiales	No tiene	Ascensor	Piscina	Sauna Turco	Barbacoa					
	0,00000	0,00000	3,34362	3,23641	2,30128					

Factores de Depreciación de Edificación Urbana

Años	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
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
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 el siguiente procedimiento: Valor M2 de la edificación = Sumatoria de factores de participación por rubro X constante de correlación del valor de número de pisos X el factor de depreciación X factor de estado de conservación; siendo los coeficientes de número de pisos: Para un piso 18.10; y, para dos pisos o más 18.67.

COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION AFECTACIÓN		
Estable	A reparar	Total
1	0.84	0

El valor de la edificación = Valor M2 de la edificación x superficies de cada bloque edificado.

Art. 28.- DETERMINACIÓN DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD, Código Tributario y otras leyes vigentes.

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 edificados o construcciones obsoletas

ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Art. 508 del COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1°/oo (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2°/oo (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.

El impuesto se deberá aplicar transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra **a)**.

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

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la municipalidad mediante ordenanza en el plan de uso y gestión del suelo.

Art. 30.- 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.

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

Art. 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la siguiente tabla progresiva, calculada sobre el valor de la propiedad, en el centro urbano de Valencia, La Unión y Nueva Unión.

FRACCIÓN BÁSICA	EXCESO HASTA	IMP. FRACC. BÁSICA	IMP. FRACC. EXCED.
0	10625	11	0,25
10625,01	40000	13,66	1,20
40000,01	60000	48,91	1,25
60000,01	90000	73,91	1,26
90000,01	120000	111,71	1,27
120000,01	160000	149,81	1,28
160000,01	200000	201,01	1,30
200000,01	300000	253,01	1,32
300000,01	500000	385,01	1,33
500000,01	1000000	651,01	1,34
1000000,01	En Adelante	1321,01	1,35

Mientras que, en los centros poblados rurales urbanizados: El Vergel, La Cadena, Chipe, Costa Azul, San Pedro de la Y, Federico Intriago y Monte Nuevo, para determinar la cuantía del impuesto predial, se aplicará la siguiente tarifa:

a) EL UNO PUNTO TREINTA POR MIL (1.30 por mil).

Art. 32.- RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del 2‰ (dos por mil) 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 Art. 507 del COOTAD.

Art. 33.- LIQUIDACIÓN 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.

Art. 34.- 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.

Art. 35.- ÉPOCA 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 COOTAD.

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

Artículo 36.- DEPENDENCIAS MUNICIPALES RESPONSABLES.- Es responsabilidad indelegable del jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de predios del cantón Valencia. El Jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, 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 o de construcción, deberá documentar el procedimiento a través de un expediente en donde conste la justificación del cambio del avalúo.

Al Director Financiero, a la Unidad de Tesorería y a la Unidad de Rentas le corresponde, la verificación de la determinación tributaria del impuesto predial, como también las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza; previa a la emisión deberán informar por escrito al señor Alcalde la verificación realizada a la determinación tributaria, la cual debe ajustarse a la tabla progresiva aprobada para el efecto; mientras que el área de informática y/o sistemas será responsable de verificar la parametrización de todos y cada uno de los rubros y valores contemplados en la presente 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. Así también le corresponde resolver mediante resolución motivada, los reclamos.

A la Unidad de Planeamiento Urbano y Rural, le corresponde comunicar a manera de reportes con documentos de soporte todos los trámites de permisos de construcción, estos reportes se los hará por medios escritos e informáticos de manera mensual. Además es responsabilidad de esta unidad mantener actualizada la cartografía urbana y de centros poblados del cantón Valencia, actualizaciones que serán entregadas hasta el 30 de junio de cada año a la Unidad de avalúos y catastros en digital e impresa con firma de responsabilidad.

A la Dirección de Obras Públicas Municipal, 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 remitirá por medios informáticos y escritos de manera mensual al Concejo Municipal, los mismos que serán procesados por la Unidad de Tecnología Informática una vez que se haya expedido la Ordenanza respectiva, correspondiéndole a esta Unidad realizar los cálculos y prorrateos respectivos para los cobros establecidos. Además esta información será entregada con copia a la Unidad de Avalúos y Catastros para la correspondiente actualización catastral por obra pública realizada.

La Dirección de Obras Públicas Municipales deberá en forma obligatoria hasta el 30 de junio de cada año entregar a la Unidad de Avalúos y Catastros los valores o precios unitarios de rubros de materiales de construcción calculados mediante la aplicación de simulación de presupuestos de obra de diferentes sistemas constructivos, mismos que serán utilizados para el cálculo del valor metro cuadrado de construcción;

para esto la unidad de avalúos y catastros hará llegar el requerimiento respectivo que incluirá rubros, superficies de presupuestos de obra, tipología y características de las edificaciones. Además deberá facilitar cualquier información adicional sobre rubros de construcción cuando la Unidad de Avalúos y Catastros lo requiera.

A Asesoría Jurídica, le corresponde informar a manera de reportes mensualmente con documentos de soporte todos los actos que afecten a los predios de manera particular, tales como: expropiaciones, permutas, compensaciones, venta de bienes mostrencos o excedentes municipales entre otros actos. Corresponde además al Procurador Síndico legalizar todos y cada uno de los bienes inmuebles de propiedad del G.A.D. Asimismo entregará mensualmente a la Unidad de Administración y Control de Bienes Públicos, los títulos de propiedad de bienes inmuebles que se encuentren legalizados o se legalicen.

A la Jefatura de Planeamiento Urbano y Rural le corresponde certificar antes de la construcción de una obra municipal a favor de la comunidad, que los lugares donde se construirá la obra corresponden a bienes de uso público, de los determinados en el Art. 417 del COOTAD. Si la obra se ejecutara en los bienes afectados al servicio público (Art. 418 del COOTAD) o en bienes de dominio privado (Art. 419 del COOTAD) la certificación le corresponderá emitir a la empresa pública propietaria del bien o a la Unidad de Avalúos y Catastros, si los bienes correspondieren al patrimonio de la Municipalidad del cantón Valencia.

La Unidad de Administración y Control de Bienes Públicos, entregará mensualmente con documentos de soporte todos los actos contractuales que tengan relación con bienes inmuebles de propiedad municipal.

Al Registro Municipal de la Propiedad del cantón Valencia y a las Notarías les corresponde remitir a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán la Unidad de Avalúos y Catastros, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios rurales, de las particiones entre condóminos, de las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios. Si no recibieren estos formularios, remitirán los listados con los datos señalados. Esta información se la remitirá a través de medios electrónicos.

La Tesorería Municipal tendrá la obligación de verificar que las exenciones, exoneraciones y rebajas sean conforme a la Ley, de lo contrario podrá objetar cualquier reclamo que no considere acorde con el derecho.

A la Unidad de Sistemas, le corresponderá remitir periódicamente la información catastral (bases de datos alfanuméricas, digitales, gráficas y documentales) conforme lo dispuesto en la Ley de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo, Acuerdo Ministerial Nro. MIDUVI-MIDUVI-2022-003-A (o aquellos Acuerdos que lo vayan a suplir a futuro), así como de otros cuerpos legales, a las entidades o instituciones que requieran información de las bases alfanuméricas catastrales.

A la Empresa Pública Municipal de Urbanización y Vivienda, le corresponde informar por escrito mensualmente al jefe de la Unidad de Avalúos y Catastros, sobre la

legalización de bienes inmuebles urbanos, adjuntando en cada caso levantamientos planimétricos en físico y digital de ser el caso.

A la Unidad de Gestión Ambiental, le corresponde entregar hasta el 30 de noviembre de cada año, información sobre los sectores donde se brinde el servicio de recolección de basura y aseo de calles.

La Empresa Pública Municipal de Agua Potable y Alcantarillado del Cantón Valencia, hasta el 30 de noviembre de cada año, entregará información sobre los sectores donde exista la prestación del servicio de agua potable y alcantarillado, así como información sobre los usuarios de los mismos.

El Director de Gestión de Planificación y Administración Territorial conjuntamente con el Director de Gestión Financiera, tendrán listos los términos de referencia y presupuestos para la contratación de una consultoría que realice la correspondiente actualización catastral urbana conforme a la legislación vigente. Una vez entregado los términos de referencia y presupuestos corresponderá a la dirección de gestión administrativa, gestionar los procesos contractuales para que se lleve a efecto dicha contratación en los términos y plazos que establece la ley y la normativa catastral.

Las demás direcciones, unidades, y empresas municipales, también tienen la obligación de comunicar mensualmente por escrito a la Unidad de Avalúos y Catastros, 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.

Art. 37.- PARAMETRIZACION DE SISTEMAS.- Corresponde a la Unidad de Tecnología Informática parametrizar el sistema informático conforme la presente ordenanza, posterior a esto la Unidad de Rentas realizará la correspondiente emisión tributaria predial. Así también la Unidad de Tecnología Informática, deberá adecuar el sistema informático para procesos de reliquidaciones de impuestos y tasas correspondientes a emisiones tributarias de años actuales y anteriores.

DISPOSICIONES GENERALES.-

PRIMERA: En caso de que la exoneración por tercera edad, sea solicitada por terceras personas, se requerirá adicionalmente la certificación del Registro Civil, Identificación y Cedulación, sin perjuicio de que la municipalidad pueda adquirir una herramienta tecnológica o pueda acceder a datos en tiempo real de la Dirección Nacional de Registro de Datos Públicos DINARDAP.

SEGUNDA: Ante la fecha de sanción y notificación de la Ordenanza Sustitutiva de la Ordenanza que determina la actualización del Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial e instrumenta el Plan de Uso y Gestión del Suelo del cantón Valencia, y por no existir hasta la presente fecha pronunciamiento alguno de los entes de control sobre la ordenanza ibidem, se dispone a la Unidad de Avalúos y Catastros, mantenga los hechos generadores del impuesto predial urbano (predios), conforme la bases catastrales correspondientes al año 2021. Así también la Unidad de Avalúos y Catastros, a partir de la vigencia de la presente Ordenanza, deberá ingresar al catastro predial urbano, los centros poblados rurales urbanizados: Montenuovo, San Pedro de la Y, Federico Intriago. Por la situación de temporalidad en la que fue aprobada la Ordenanza sustitutiva que determina la actualización del Plan de Desarrollo y

Ordenamiento Territorial e instrumenta el Plan de Uso y Gestión del Suelo en el cantón Valencia, se dispone a la Unidad de Avalúos y Catastros que los reajustes urbanos sean aplicados a partir de la vigencia de la presente Ordenanza.

DISPOSICIONES TRANSITORIAS. -

PRIMERA: Debido a que hay personas que han cancelado provisionalmente títulos/recibos por impuesto de predios urbanos o tasas, una vez que dichos contribuyentes se acerquen a retirar su título definitivo, o deban pagar alguna reliquidación si esta la hubiere, dichos contribuyentes están exentos del pago de la tasa por servicios técnicos y administrativos, por la emisión del nuevo título.

SEGUNDA: La remuneración básica unificada que se utiliza para la determinación tributaria del año 2022, será la que se encuentre vigente al momento de ser sancionada la presente Ordenanza; mientras que, para la determinación tributaria del año 2023 será la que se encuentre vigente al momento de la emisión respectiva.

TERCERA: Se dispone al Director de Gestión Financiera, expida la Resolución Administrativa correspondiente para que la Unidad de Tecnología Informática, realice la baja masiva de los recibos /títulos provisionales no pagados, los mismos que fueron generados en el presente año fiscal, como también se deberá informar a la Unidad de Contabilidad sobre las bajas de títulos procesadas.

CUARTA: Una vez generada la emisión global del impuesto predial urbano, la Unidad de Rentas receptorá las peticiones escritas por los contribuyentes, las cuales estarán dirigidas al Director de Gestión Financiera, a quién le solicitarán notas de crédito para el canje del título o recibo por pago provisional del impuesto predial urbano, por el título definitivo, adjuntando al mismo el pago original del título provisional; para que posteriormente el/la director/a Financiero/a mediante Resolución Administrativa disponga a la Unidad de Tesorería se ejecute lo requerido.

QUINTA: Una vez detectada la diferencia en menos o en exceso, en el pago de tasas que impliquen cambios en los avalúos de propiedad urbana, y que afecten los ingresos por tasas ya normadas en Ordenanzas aprobadas por el Concejo Municipal; la Unidad de Rentas informará al Director de Gestión Financiera las diferencias encontradas, con la finalidad de que los valores sean notificados a los usuarios; luego del tiempo establecido por ley, el Director Financiero mediante Resolución Administrativa dispondrá a la Unidad de Rentas se generen los títulos correspondientes.

SEXTA: En lo que corresponde a la liquidación por diferencias de aranceles según los avalúos actualizados en la presente Ordenanza, los cuales tienen inherencia a los pagos realizados por tasas normadas en la SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA PARA LA ORGANIZACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y FUNCIONAMIENTO DEL REGISTRO MUNICIPAL DE LA PROPIEDAD Y MERCANTIL DEL CANTÓN VALENCIA, le corresponderá realizarlas a la Registradora o Registrador Municipal Del Cantón Valencia.

SÉPTIMA: Los descuentos que fueron realizados a los contribuyentes que cancelaron de manera provisional, de acuerdo al Art. 512 del COOTAD, deben ser considerados al momento de emitir el catastro definitivo, de la forma como se establece en la disposición legal enunciada.

DISPOSICION DEROGATORIA

A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongán a la misma.

DISPOSICION FINAL

La presente Ordenanza entrará en vigencia una vez sancionada la misma, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y/o sitio web institucional, o en el Registro Oficial.

Dada y firmada en la Sala de Sesiones del GAD Municipal del cantón Valencia, a los 1 días del mes de julio del año dos mil veintidós.

Cúmplase.-

Lo certifico.-



Firmado electrónicamente por:
**CELSO GUILLERMO
FUERTES SOJOS**



Firmado electrónicamente por:
**JOHN GUIDO
ALVAREZ
PERDOMO**

Ing. Celso Guillermo Fuertes Sojos
ALCALDE DEL CANTON VALENCIA

Ab. John Alvarez Perdomo
SECRETARIO DEL CONCEJO

CERTIFICO: Que **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023**, fue debidamente discutida y aprobada por el Concejo Municipal del GAD Municipal del Cantón Valencia, en dos sesiones distintas, celebradas los días 05 de mayo de 2022 y 1 de julio de 2022, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 322 del COOTAD.

Valencia, 01 de julio de 2022



Firmado electrónicamente por:
**JOHN GUIDO
ALVAREZ
PERDOMO**

Ab. John Alvarez Perdomo
SECRETARIO DEL CONCEJO

ALCALDÍA DEL CANTÓN.- En Valencia, a los cinco días del mes de julio de 2022. De conformidad con las disposiciones contenidas en el Art. 324 del COOTAD, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023**, está de acuerdo con la constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.-** Esta Ordenanza entrará en vigencia una vez sancionada la misma, sin perjuicio de su publicación en la Gaceta Municipal y/o sitio web institucional, o en el Registro Oficial

Valencia, 05 de julio de 2022.



Firmado electrónicamente por:
**CELSO GUILLERMO
FUERTES SOJOS**

Ing. Celso Guillermo Fuertes Sojos
ALCALDE DEL CANTÓN VALENCIA

SECRETARÍA GENERAL.- Valencia, a los cinco días del mes de julio de 2022, proveyó, firmó y ordenó la promulgación inmediata de **LA ORDENANZA SUSTITUTIVA DE LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS PARA EL BIENIO 2022-2023**, Ing. Celso Guillermo Fuertes Sojos, Alcalde del Cantón Valencia.

Valencia, 05 de julio de 2022.



Firmado electrónicamente por:
**JOHN GUIDO
ALVAREZ
PERDOMO**

Ab. John Alvarez Perdomo
SECRETARIO DEL CONCEJO





Ing. Hugo Del Pozo Barrezueta
DIRECTOR

Quito:
Calle Mañosca 201 y Av. 10 de Agosto
Telf.: 3941-800
Exts.: 3131 - 3134

www.registroficial.gob.ec

MG/AM/PC

El Pleno de la Corte Constitucional mediante Resolución Administrativa No. 010-AD-CC-2019, resolvió la gratuidad de la publicación virtual del Registro Oficial y sus productos, así como la eliminación de su publicación en sustrato papel, como un derecho de acceso gratuito de la información a la ciudadanía ecuatoriana.

"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.