

# REGISTRO OFICIAL

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

## SUMARIO:

Págs.

### GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

#### ORDENANZAS MUNICIPALES:

<b>10-2021 Cantón Cumandá: 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 2022 - 2023.....</b>	<b>2</b>
- <b>Cantón Palora: 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 2022 - 2023 .....</b>	<b>33</b>
- <b>Cantón San Miguel de Bolívar: Sustitutiva que regula la determinación, administración, control, registro y recaudación del impuesto de la patente municipal .....</b>	<b>60</b>

ORDENANZA No. 10-2021

EL CONCEJO DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDA.

**EXPOSICION DE MOTIVOS.**

La presente ordenanza permite la actualización de los avalúos de los catastros tanto urbanos como rurales los mismos que han sufrido en el tiempo, para esta actualización se toma en cuenta el avalúo de suelo e infraestructura que existe en la misma.

Existe la obligación del Concejo cada dos años reformar la ordenanza conforme art 139 del COOTAD permitiendo de esta manera la actualización

Es prudente realizar una valoración de los catastros lo que conlleva una actualización de la normativa legal.

La determinación del valor del suelo está estructurado en base a la zonificación tanto urbano como rural, permitiendo un manejo apropiado de los catastros.

**CONSIDERANDO:**

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

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

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

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

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

**Que**, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, dispone que al concejo municipal le corresponde:

- a) El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantorales, acuerdos y resoluciones;
  - b) Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;
- y,

- c) Expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, para regular temas institucionales específicos o reconocer derechos particulares;

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

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

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

**Que**, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

**Que**, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización prescribe en el Art. 242 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales. Los distritos metropolitanos autónomos, la provincia de Galápagos y las circunscripciones territoriales indígenas y pluriculturales serán regímenes especiales;

**Que**, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas. Las municipalidades y distritos metropolitanos mantendrán actualizados en forma permanente, los catastros de predios urbanos y rurales. Los bienes inmuebles constarán en el catastro con el valor de la propiedad actualizado, en los términos establecidos en este Código;

**Que**, en aplicación al Art. 495 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este

valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

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

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

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

#### EXPIDE:

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

#### TITULO I CAPITULO I

**OBJETO:** constituye la regularización de los catastros tanto urbanos como rurales.

**AMBITO:** es regulatorio y económico de aplicación en toda la jurisdicción del Cantón Cumandá.

#### DEFINICIONES

**Art. 1.- De los bienes nacionales.-** Se llaman bienes nacionales aquellos cuyo dominio pertenece a la Nación toda. Su uso pertenece a todos los habitantes de la Nación, como el de calles, plazas, puentes y caminos, el mar adyacente y sus playas, se llaman bienes nacionales de uso público o bienes públicos. Asimismo, los nevados perpetuos y las zonas de territorio situadas a más de 4.500 metros de altura sobre el nivel del mar.

**Art. 2.- Clases de bienes.** - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados, aquellos sobre los cuales se ejerce dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

**Art. 3.- Del catastro.** - Catastro es “el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica”.

**Art. 4.- Formación del catastro.** - El objeto de la presente ordenanza es regular; la formación, organización, funcionamiento, desarrollo y conservación del Catastro inmobiliario urbano y rural en el Territorio del Cantón.

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

**Art. 5.- De la propiedad.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular.

La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Art. 6.- Jurisdicción territorial.** - Comprende dos momentos de intervención:

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

En el caso de que un territorio que corresponde a la cabecera cantonal, se compone de una o varias parroquia (s) urbana (s), en el caso de la primera, en esta se ha definido el límite urbano con el área menor al total de la superficie de la parroquia urbana o cabecera cantonal, significa que esa parroquia o cabecera cantonal tiene tanto área urbana como área rural, por

lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01, y del territorio restante que no es urbano, tendrá el código de rural a partir de 51.

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

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO ( en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural

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

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

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

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

**Art. 7. – Catastros y registro de la propiedad.**— el gobierno autónomo descentralizado del cantón Cumandá se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

Los notarios y registradores de la propiedad enviarán a las oficinas encargadas de la formación de los catastros, dentro de los diez primeros días de cada mes, en los formularios que oportunamente les remitirán a esas oficinas, el registro completo de las transferencias totales o parciales de los predios urbanos y rurales, de las particiones entre condóminos, de

las adjudicaciones por remate y otras causas, así como de las hipotecas que hubieren autorizado o registrado. Todo ello, de acuerdo con las especificaciones que consten en los mencionados formularios.

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

## CAPÍTULO II

### SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

**Art. 8. – 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. 9. – Notificación.**– A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

**Art. 10. – Sujeto activo.**– El sujeto activo del tributo regulado de este instrumento es el GAD Municipal de Cumandá.

**Art. 11. – Sujetos pasivos.**– Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes, legales y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señala el Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón Cumandá.

**Art. 12. – reclamos y recursos.**– Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en el Código Tributario y Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

En caso de encontrarse en desacuerdo con la valoración de su propiedad, el contribuyente podrá impugnarla dentro del término de quince días a partir de la fecha de notificación, ante la máxima autoridad del Gobierno Municipal del cantón Cumandá, mismo que deberá



pronunciarse en un término de treinta días. Para tramitar la impugnación, no se requerirá del contribuyente el pago previo del nuevo valor del tributo.

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Art. 13. - Deducciones, rebajas y exenciones.** - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por más normativas conexas, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

En virtud de garantizar la concordancia tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

**Art. 14. -Adicional cuerpo de bomberos.** - La determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón adscrito al Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente.

**Art. 15. - Emisión de títulos de crédito.** - Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Dirección Financiera Municipal ordenará a la oficina de Rentas o quien tenga esa responsabilidad la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que refrendados por el Director Financiero, registrados y debidamente contabilizados, pasarán a la Tesorería Municipal para su cobro, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Art. 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 16. - Liquidación de los créditos.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o

descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 17. - 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. 18. - Sanciones tributarias.** - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Art. 19. - Certificación de avalúos.** - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Art. 20. - 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. 21.- Objeto del impuesto.** - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Art. 22.- 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, 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.

**Art. 23.- Impuestos que gravan a los predios urbanos.** - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

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

**Art. 24. -Valor de la propiedad urbana.**

**a.- Valor de terrenos.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en 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 plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

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

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

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON CUMANDÁ  
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2021**

<b>CUADRO DE COBERTURA DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS CANTON CUMANDA</b>									
<b>Sectores H.</b>	<b>Alcantarilla</b>	<b>Agua Potable</b>	<b>Ener. y Alum</b>	<b>Red Vial</b>	<b>Acera y Bord</b>	<b>Red Telef.</b>	<b>Rec.Basura</b>	<b>Aseo Calles</b>	<b>PROMEDIO</b>
<b>UNO</b>	100.00	100.00	100.00	97.55	100.00	100.00	100.00	100.00	99.69
	0.00	0.00	0.00	2.45	0.00	0.00	0.00	0.00	0.31
<b>DOS</b>	100.00	100.00	100.00	92.22	85.85	92.23	100.00	100.00	96.29
	0.00	0.00	0.00	7.78	14.15	7.77	0.00	0.00	3.71
<b>TRES</b>	100.00	100.00	99.38	70.49	80.97	55.49	100.00	76.00	85.29
	0.00	0.00	0.62	29.51	19.03	44.51	0.00	24.00	14.71
<b>CUATRO</b>	99.07	99.07	99.27	49.83	51.53	50.87	52.00	46.47	68.51
	0.93	0.93	0.73	50.17	48.47	49.13	48.00	53.53	31.49
<b>CINCO</b>	99.17	100.00	81.08	59.59	22.52	50.00	49.55	0.00	57.74
	0.83	0.00	18.92	40.41	77.48	50.00	50.45	100.00	42.26
<b>SEIS</b>	97.50	98.75	63.90	24.18	0.00	50.00	48.00	0.00	47.79
	2.50	1.25	36.10	75.82	100.00	50.00	52.00	100.00	52.21
<b>SIETE</b>	60.51	46.51	61.09	20.16	0.00	43.33	46.40	0.00	34.75
	39.49	53.49	38.91	79.84	100.00	56.67	53.60	100.00	65.25
<b>OCHO</b>	19.92	14.88	18.00	17.20	0.00	15.00	24.00	0.00	13.63
	80.08	85.12	82.00	82.80	100.00	85.00	76.00	100.00	86.38
<b>PROMEDIO</b>	84.52	82.40	77.84	53.90	42.61	57.12	64.99	40.31	62.96
<b>DEFICIT</b>	15.48	17.60	22.16	46.10	57.39	42.88	35.01	59.69	37.04

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

**VALOR M2 DE TERRENO CATASTRO 2022-2023**  
**AREA URBANA DE CUMANDA**  
**TABLA VALOR M2 DE TERRENO**

SECTORES HOMOGENEOS	VALORES		INTERSECCION
	MAYOR	MENOR	
	128	123	114.5  89.5  70  57  44.5  31.5  15.15
	102	92	
	77	72	
	63	58	
	51	51	
	38	33	
	26	17	
	6	2	



SECTORIZACION DEL CANTON CUMANDA



VALORACION DEL CANTON CUMANDA

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

<b>1.- GEOMETRICOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
1.1.-RELACION FRENTE/FONDO	1.0 a .94
1.2.-FORMA	1.0 a .94
1.3.-SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4.-LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
<b>2.- TOPOGRAFICOS</b>	
2.1.-CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2.-TOPOGRAFIA	1.0 a .95
<b>3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS</b>	<b>COEFICIENTE</b>
3.1.-: INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
AGUA POTABLE	
ALCANTARILLADO	
ENERGIA ELECTRICA	
3.2.-VIAS	<b>COEFICIENTE</b>
ADOQUIN	1.0 a .88
HORMIGON	
ASFALTO	
PIEDRA	
LASTRE	
<b>TIERRA</b>	
3.3.-INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
ACERAS	
BORDILLOS	
TELEFONO	
RECOLECCION DE BASURA	
ASEO DE CALLES	

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

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

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor M2 de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

#### **b.-) Valor de edificaciones**

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

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



**MUNICIPIO DEL CANTON CUMANDA**  
**FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO Y RURAL**

Rubro Edificació	Fact	Rubro Edificación	Fact	Rubro Edificación	Fact
<b>ESTRUCTURA</b>		<b>ACABADOS</b>		<b>INSTALACIONE</b>	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Revestimiento de Pisos</b>		<b>Sanitarias</b>	
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Armado	2,563	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,0935
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,0806
Hierro	1,5471	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,0806
Madera Común	0,6971	Arena-Cemento (Cemento Al	0,4317	Canalización Combinado	0,1712
Caña	0,4685	Tierra	0		
Madera Fina	0,53	Mármol	7,4558	<b>Baños</b>	
Bloque	0,4798	Marmeton (Terrazo)	0,8629	No tiene	0
Ladrillo	0,4798	Marmolina	1,3375	Letrina	0,1488
Piedra	0,5495	Baldosa Cemento	0,3765	Baño Común	0,1248
Adobe	0,4798	Baldosa Cerámica	0,5353	Medio Baño	0,0952
Tapial	0,4798	Parquet	0,7825	Un Baño	0,1248
		Vinyl	0,5784	Dos Baños	0,2497
<b>Vigas y Cadenas</b>		Ducla	0,9665	Tres Baños	0,3745
No tiene	0	Tablon / Gress	0,7825	Cuatro Baños	0,4993
Hormigón Armado	0,6434	Tabla	0,7535	+ de 4 Baños	0,7489
Hierro	0,8701	Azulejo	0,649		
Madera Común	0,3233	Cemento Alisado	0,4317	<b>Eléctricas</b>	
Caña	0,1557			No tiene	0
Madera Fina	0,617	<b>Revestimiento Interior</b>		Alambre Exterior	0,3693
		No tiene	0	Tubería Exterior	0,3968
<b>Entre Pisos</b>		Madera Común	1,126	Empotradas	0,4167
No Tiene	0	Caña	0,3795		
Hormigón Armado(Losa)	0,3452	Madera Fina	1,8946		
Hierro	0,5561	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4129		
Madera Común	0,22	Tierra	0,3605		
Caña	0,1716	Marmol	2,995		
Madera Fina	0,422	Marmeton	2,115		
Madera y Ladrillo	0,2017	Marmolina	1,235		
Bóveda de Ladrillo	0,2014	Baldosa Cemento	0,6675		
Bóveda de Piedra	0,5432	Baldosa Cerámica	1,224		
		Azulejo	1,2467		
<b>Paredes</b>		Grafiado	0,3803		
No tiene	0	Champiado	0,634		
Hormigón Armado	0,9314	Piedra o Ladrillo Hornamenta	4,326		
Madera Común	0,7599				
Caña	0,1713	<b>Revestimiento Exterior</b>			
Madera Fina	1,5144	No tiene	0		



Bloque	0,7194	Madera Fina	0,5199		
Ladrillo	1,1056	Madera Común	0,8748		
Piedra	3,1767	Arena-Cemento (Enlucido)	0,1907		
Adobe	0,8635	Tierra	0,1669		
Tapial	2,0446	Marmol	4,4256		
Bahareque	0,4563	Marmetón	4,4256		
Fibro-Cemento	0,7011	Marmolina	4,4256		
		Baldosa Cemento	0,2227		
<b>Escalera</b>		Baldosa Cerámica	0,406		
No Tiene	0	Grafiado	0,1761		
Hormigón Armado	0,3456	Champiado	0,2086		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Aluminio	2,0966		
Hormigón Simple	0,2701	Piedra o Ladrillo Hornamenta	0,7072		
Hierro	0,177	Cemento Alisado	2,0025		
Madera Común	0,0471				
Caña	0,0251	<b>Revestimiento Escalera</b>			
Madera Fina	0,089	No tiene	0		
Ladrillo	0,0248	Madera Común	0,0154		
Piedra	0,0694	Caña	0,015		
		Madera Fina	0,0565		
<b>Cubierta</b>		Arena-Cemento	0,0046		
No Tiene	0	Tierra	0,0037		
Hormigón Armado (Losa)	1,9951	Marmol	0,123		
Hierro (Vigas Metálicas)	1,1222	Marmetón	0,123		
Estereoestructura	10,1754	Marmolina	0,123		
Madera Común	0,6916	Baldosa Cemento	0,0092		
Caña	0,1291	Baldosa Cerámica	0,0623		
Madera Fina	0,9744	Grafiado	0,3531		
		Champiado	0,3531		
		Piedra o Ladrillo hornamental	0,0491		
		<b>Tumbados</b>			
		No tiene	0		
		Madera Común	0,3555		
		Caña	0,161		
		Madera Fina	0,5911		
		Arena-Cemento	0,1878		
		Tierra	0,1517		
		Grafiado	0,3998		
		Champiado	0,2303		
		Fibro Cemento	0,663		
		Fibra Sintética	0,6675		
		Estuco	0,5571		
		<b>Cubierta</b>			
		No Tiene	0		
		Arena-Cemento	0,2053		
		Baldosa Cemento	0,7145		

	Baldosa Cerámica	0,806	
	Azulejo	0,649	
	Fibro Cemento	0,5098	
	Teja Común	0,6734	
	Teja Vidriada	1,6449	
	Zinc	0,4224	
	Polietileno	0,8165	
	Domos / Traslúcido	0,8165	
	Ruberoy	0,8165	
	Paja-Hojas	0,1819	
	Cady	0,117	
	Tejuelo	0,369	
	<b>Puertas</b>		
	No tiene	0	
	Madera Común	0,5685	
	Caña	0,015	
	Madera Fina	1,1413	
	Aluminio	1,206	
	Enrollable	0,4875	
	Hierro-Madera	0,0521	
	Madera Malla	0,03	
	Tol Hierro	1,2753	
	<b>Ventanas</b>		
	No tiene	0	
	Hierro	0,5739	
	Madera Común	0,2085	
	Madera Fina	0,3333	
	Aluminio	0,5355	
	Enrollable	0,237	
	Hierro-Madera	1	
	Madera Malla	0,1168	
	<b>Cubre Ventanas</b>		
	No tiene	0	
	Hierro	0,1464	
	Madera Común	0,3044	
	Caña	0	
	Madera Fina	0,5485	
	Aluminio	0,3548	
	Enrollable	0,2853	
	Madera Malla	0,021	
	<b>Closets</b>		
	No tiene	0	
	Madera Común	0,7073	
	Madera Fina	0,7148	

		Aluminio	0,649		
		Tol Hierro	1,2201		

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso.

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

### Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	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	0,90	0,90	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	0,80	0,79	0,70	0,80	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	0,60	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,70	0,70	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	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,60	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	0,50	0,50	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,30	0,30
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,40	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,30	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	0,40	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	0,40	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	0,30	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,20	0,20
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,20	0,20
77-80	0,40	0,36	0,33	0,28	0,27	0,20	0,20
81-84	0,40	0,36	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
85-88	0,40	0,35	0,32	0,28	0,26	0,20	0,20
89	0,40	0,35	0,32	0,28	0,25	0,20	0,20

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

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
AÑOS	ESTABL	% A REPAR	TOTAL
CUMPLID			DETERIORC
0-2	1	0,84 a .30	0

**Art. 25. - Determinación de la base imponible.** - La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Art. 26. - Impuesto anual adicional a propietarios de solares no edificados o de construcciones obsoletas en zonas de promoción inmediata.** - Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1º/oo adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2º/oo adicional que se cobrará sobre el avalúo imponible de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en esta ordenanza.

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

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

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

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

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

Se considera propiedades obsoletas a las edificaciones no aptas para la habitabilidad, las mismas que serán reguladas mediante inspección por el departamento de planificación.

**Art. 27. – Zonas urbano marginales.** – Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

**Art. 28. – Impuesto a los solares no edificados.** – El recargo del dos por mil (2º/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Art. 29. – Determinación del impuesto predial.** – Para determinar la cuantía **el impuesto predial urbano**, se aplicará la Tarifa de **1.45 X 1000** (uno punto cuarenta y cinco por mil), calculado sobre el valor imponible.

**Art. 30. – liquidación acumulada.** – Cuando un propietario posea varios predios valuados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

**Art. 31. – 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 COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 32. - Período de pago.-** El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún 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:

<b>FECHA DE PAGO</b>	<b>PORCENTAJE DE DESCUENTO</b>
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 COOTAD.

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

**Art. 33 - Rebajas a la cuantía o valor del título.**

Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Los beneficios tributarios para personas con discapacidad, serán determinados de acuerdo a los parámetros previstos en la normativa correspondientes.

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

<b>Grado de Discapacidad</b>	<b>Porcentaje para aplicación del beneficio</b>
Del 40% al 49%	60%
Del 50% al 74%	70%
Del 75% al 84%	80%
Del 85% al 100%	100%

c) En tanto que por desastres, en base al Artículo 521.- Deducciones: Señala que “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

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

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

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

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 34.- Objeto del impuesto.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 35.- Impuestos que gravan a la propiedad rural.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el COOTAD;

1. - El impuesto a la propiedad rural.

**Art. 36.- Sujetos pasivos.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Art. 37. - Existencia del hecho generador.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Art. 38. - Valor de la propiedad.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

**a.-) Valor de terrenos**

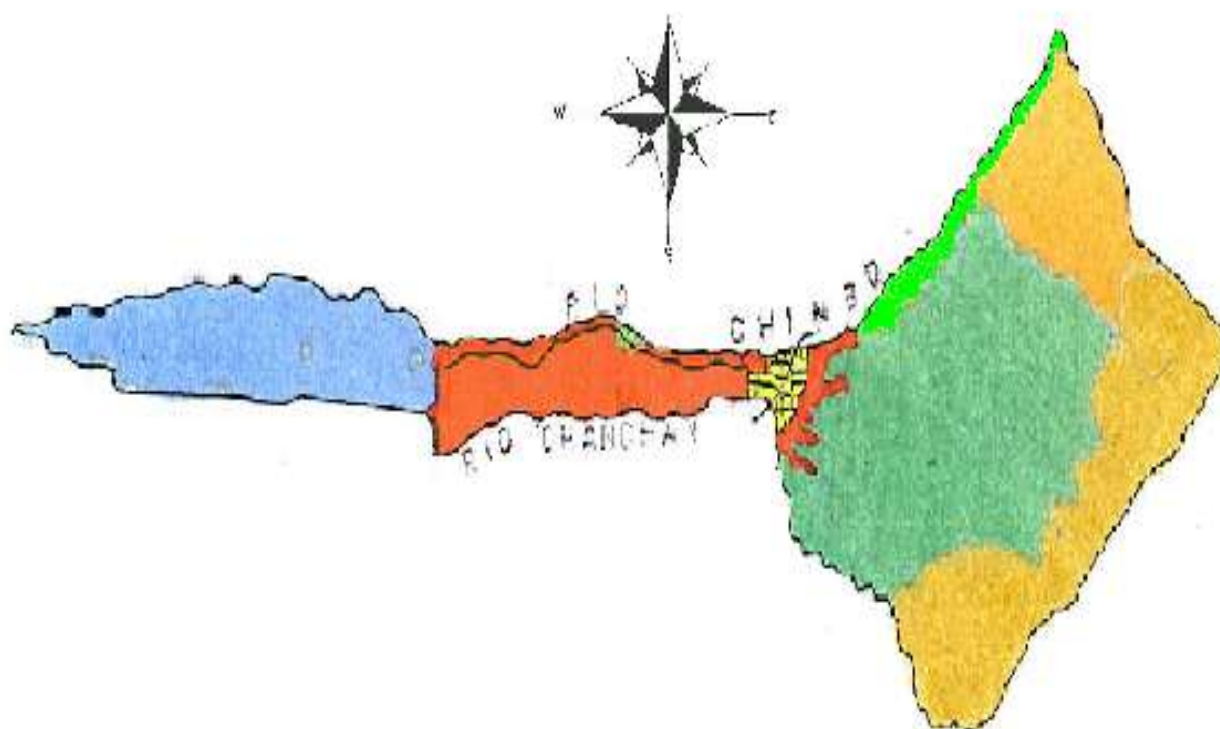
**Sectores homogéneos:**

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados.








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



**PLANO: SECTORES HOMOGENEOS**



**VALOR DE LAS TIERRAS / ha, POR SECTORES HMOGENEOS**

ORDEN	CLAVE	SECTOR HOMOGEN	VALOR COMERCIAL DE TIERRA /USD/ha
1		3.1	4.000
2		3.2	2.559
3		4.1	2.030
4		5.1	1.206
5		5.2	728
6		4.2	3,95 m <sup>2</sup>
7		3.3	2,68 m <sup>2</sup>

INVESTIGADO POR: Ing. Agr. Ruperto Juan Santana Coronel

**SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE CUMANDÁ**

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 3.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
4	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
6	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
7	SECTOR HOMOGÉNEO 3.3

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

SECTOR H GENEO	CALIDAD SUELO 1	CALIDAD SUELO 2	CALIDAD I SUELO 3	CALIDAD DEL UELO 4	CALIDAD SUELO 5	CALIDAD SUELO 6	CALIDAD SUELO 7	CALIDAD SUELO 8
SH 3.1	5333,33	4722,22	4000,00	3333,33	2777,78	2333,33	1777,78	1111,11
SH 3.2	3412,00	3021,04	2559,00	2132,50	1777,08	1492,75	1066,25	675,29
SH 4.1	3268,64	2924,58	2511,69	2030,00	1892,37	1479,49	1101,02	722,54
SH 5.1	2110,50	1852,07	1550,57	1292,14	1206,00	947,57	710,68	452,25
SH 5.2	1297,16	1138,33	953,02	794,18	728,00	582,40	436,80	277,96
SH 4.2	61161,29	55427,42	48419,35	39500,00	35677,42	28032,26	21024,19	13379,03
SH 3.3	35733,33	31638,89	26800,00	22333,33	18611,11	15633,33	11166,67	7072,22

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES.-**

**1.- GEOMÉTRICOS:**

**1.1. FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98**

REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

**1.2. POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96**

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

**1.3. SUPERFICIE**

**2.26 A 0.65**

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

**2.- TOPOGRÁFICOS**

**1.00 A 0.96**

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

**3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96**

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

**4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93**

PRIMER ORDEN

SEGUNDO ORDEN

TERCER ORDEN

HERRADURA

FLUVIAL

LÍNEA FÉRREA

NO TIENE

**5.- CALIDAD DEL SUELO**

**5.1.- TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70**

DESLAVES

HUNDIMIENTOS

VOLCÁNICO

CONTAMINACIÓN

HELADAS

INUNDACIONES

VIENTOS

NINGUNA

**5.2.- EROSIÓN 0.985 A 0.96**

LEVE

MODERADA

SEVERA

**5.3.- DRENAJE 1.00 A 0.96**

EXCESIVO

MODERADO

MAL DRENADO

BIEN DRENADO

**6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942**

5 INDICADORES

4 INDICADORES  
 3 INDICADORES  
 2 INDICADORES  
 1 INDICADOR  
 0 INDICADORES

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS.

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

**Art. 39. – Determinación de la base imponible.**– La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Art. 40. – Valor imponible de varios predios de un propietario.**– Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Art. 41. – Determinación del impuesto predial.**– Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de **1.50 X 1000** (uno punto cincuenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 42. – Tributación de predios en copropiedad.**– Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

**Art. 43. – Forma y plazo para el pago.**– El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

#### DISPOSICIÓN GENERAL.

**Art. 44. – Vigencia.**– La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y publicación en la página web institucional, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial.

**DIPOSICIÓN DEROGATORIA.**

**Art. 45. - Derogatoria.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Cumandá, a los 06 días del mes de diciembre del 2021.



**Sra. Eliana Maribel Medina Mañay  
ALCALDESA DEL CANTÓN CUMANDÁ**



**Abg. Sofía Magdalena Yépez Bimboza  
SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADMC**

**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ**

CERTIFICO: que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 DEL CANTÓN CUMANDÁ**, Fue analizada y aprobada en primer debate en sesión ordinaria de concejo el 25 de noviembre de 2021, y analizada y aprobada en segundo debate en sesión extraordinaria de concejo el 06 de diciembre de 2021.- lo certifico.-



Cumandá, 07 de diciembre de 2021

**Abg. Sofía Magdalena Yépez Bimboza  
SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADMC**

Para conocimiento y aprobación, remito tres ejemplares de igual tenor y efecto a la señora Eliana Maribel Medina Mañay, Alcaldesa del cantón Cumandá, de la "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 DEL CANTÓN CUMANDÁ**".- 07 de diciembre 2021.



**Abg. Sofía Magdalena Yépez Bimboza  
SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADMC**

**ALCALDÍA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ**

Por reunir los requisitos que determina la Ley y la Constitución de la República del Ecuador y observado el trámite legal correspondiente, de conformidad con lo establecido en el Art. 322, del COOTAD, SANCIONO favorablemente, la "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022 -2023 DEL CANTÓN CUMANDÁ**".- PROMÚLGUESE y PUBLÍQUESE de conformidad con el Art. 324 del COOTAD. Cumandá 08 de diciembre de 2021, a las 11h30.



Firmado electrónicamente por:

**ELIANA  
MARIBEL  
MEDINA MANAY**

**Sra. Eliana Maribel Medina Mañay**  
**ALCALDESA DEL CANTÓN CUMANDÁ**

**SECRETARIA DEL CONCEJO DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN CUMANDÁ**

**Razón.** Sancionó y firmó la señora Alcaldesa del cantón Cumandá el **Sra. Eliana Maribel Medina Mañay**, la ordenanza que antecede.- el día 08 de diciembre de 2021, a las 11h30.



Firmado electrónicamente por:

**SOFIA MAGDALENA  
YEPEZ BIMBOZA**

**Abg. Sofia Magdalena Yépez Bimboza**  
**SECRETARIA DE CONCEJO DEL GADMC**



## EL CONCEJO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALORA

### CONSIDERANDO:

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

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

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

Que, el artículo 242 de la Constitución de la República prescribe que *“el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.*

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

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

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

Que, el artículo 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, de acuerdo al artículo 426 de la Constitución Política: *“Todas las personas, autoridades e instituciones están sujetas a la Constitución. Las juezas y jueces, autoridades administrativas y servidoras y servidores públicos, aplicarán directamente las normas*

*constitucionales y las previstas en los instrumentos internacionales de derechos humanos siempre que sean más favorables a las establecidas en la Constitución, aunque las partes no las invoquen expresamente.*” Lo que implica que la Constitución de la República adquiere fuerza normativa, es decir puede ser aplicada directamente y todos y todas debemos sujetarnos a ella;

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

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

Que, el artículo 55 del 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: l) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización dispone que al concejo municipal le corresponde:

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

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

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

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

Que, las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos;

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en el artículo 147.- Ejercicio de competencia de hábitat y vivienda. - dispone que el Estado en todos los niveles de gobierno garantizarán 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 georreferenciado 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, según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reglamentarán los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

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

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

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

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

Que, en el artículo 113 de la Ley Orgánica de Tierras Rurales y Territorios Ancestrales; señala el control de la expansión urbana en predios rurales. Los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales o metropolitanos, en concordancia con los planes de ordenamiento territorial, expansión urbana, no pueden aprobar proyectos de urbanizaciones o ciudadelas, en tierras rurales en la zona periurbana con aptitud agraria o que tradicionalmente han estado dedicadas a actividades agrarias, sin la autorización de la Autoridad Agraria Nacional.

Las aprobaciones otorgadas con inobservancia de esta disposición carecen de validez y no tienen efecto jurídico, sin perjuicio de las responsabilidades de las autoridades y funcionarios que expidieron tales aprobaciones.

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

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

Que, el artículo 19 numeral 3 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo señala que el suelo rural de expansión urbana, es el suelo que podrá ser habilitado para su uso urbano de conformidad con el Plan de Uso y Gestión del 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 datación de los sistemas públicos de soporte definidos en el Plan de Uso y Gestión del Suelo, así como a las políticas de protección del suelo rural establecidas por la autoridad agraria o ambiental nacional competente.

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

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

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

Que, en el artículo 90 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del 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 digna, para lo cual:

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

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

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

El Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazas 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. Así mismo, 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 del Suelo; manifiestan que; en el plazo de 30 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 las disposición transitoria tercera 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, realizaran 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 habitad 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 Descentralizado 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 habitad y vivienda.

Una vez expedidas las regulaciones del Sistema Nacional de Catastro Integrado Georreferenciado, el ente rector de la habitad y vivienda deberá cuantificar ante el Consejo Nacional de Competencias, el monto de los recursos requeridos para el funcionamiento del aludido Catastro, a fin de que dicho Consejo defina el mecanismo de distribución, con cargo a los presupuestos de los gobiernos municipales y metropolitanos, que se realizarán mediante débito de las asignaciones presupuestarias establecidas en la ley.

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

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

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

En uso de las atribuciones conferidas en los artículos 240 y 264 numeral 5 de la Constitución de la República del Ecuador; artículo 7, artículo 57 literal a) y artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, expide, la:

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

**CAPITULO I  
OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES**

**Artículo 1.- OBJETO.** - Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos

realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

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

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

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

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

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

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

**Artículo 7.- DE LA PROPIEDAD.** - Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad.

Posee aquél que de hecho actúa como titular de un derecho o atributo en el sentido de que, sea o no sea el verdadero titular. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad ni de ninguno de los derechos reales.

**Artículo 8.- JURISDICCIÓN TERRITORIAL.** - Comprende dos procesos de intervención:

**a) CODIFICACIÓN CATASTRAL:**

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación

CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por si la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

El código territorial local está compuesto por doce dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, dos para identificación de MANZANA (en lo urbano) y POLIGONO (en lo rural), tres para identificación del PREDIO y tres para identificación de la PROPIEDAD HORIZONTAL, en lo urbano y de DIVISIÓN en lo rural

#### **b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:**

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

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

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

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



**Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.** - El GAD Municipal del Cantón Palora se encargará de la estructura administrativa del Registro y su coordinación con el Catastro.

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

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

## CAPÍTULO II

### DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

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

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

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

**Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias 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 (urbanos) y (propietarios o poseionarios en lo rural) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

**Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.** - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 al 123 del Código Tributario, artículo 500 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y artículo 134 del Código Orgánico Administrativo.

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

### CAPÍTULO III

#### DEL PROCESO TRIBUTARIO

**Artículo 15.- EMISIÓN, DEDUCCIONES, REBAJAS, EXENCIONES Y ESTÍMULOS.-** Para determinar la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en los artículos 503, 510, 520 y 521 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, Código Orgánico Tributario y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

Por la consistencia: tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), el dato oficial que se encuentre vigente en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio, ingresará ese dato al sistema, si a la fecha de emisión del segundo año del bienio no se tiene dato oficial actualizado, se mantendrá el dato de RBU del primer año del bienio para todo el período fiscal.

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

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

Los Títulos de Crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 150 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Artículo 17.- ESTÍMULOS TRIBUTARIOS.-** Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un 50% (cincuenta por ciento) los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

**Artículo 18.- LIQUIDACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO.** - Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Artículo 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.

**Artículo 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.** - Los contribuyentes responsables de los impuestos a los predios urbanos y rurales que cometieran infracciones, contravenciones o faltas reglamentarias, en lo referente a las normas que rigen la determinación, administración y control del impuesto a los predios urbanos y rurales, estarán sujetos a las sanciones previstas en el Libro IV del Código Tributario.

**Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.** - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

**Artículo 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 artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

## CAPITULO IV

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

**Artículo 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, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

**Artículo 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 correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

**Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 501 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

**Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-**

**a.-) Valor de terrenos.-** Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones. El plano de sectores homogéneos (COOTAD art.495), es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

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

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

Cuadro de cobertura y déficit de infraestructura y servicios por parroquias:



MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA PALORA															
NUMERO DE MANZANA	SECTOR		INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA				USO DE SUELO	EQUI. URBANO	MORFOL. URBANA	DENCIDAD EDIFICADA
	SECTOR	COBERTURA	AGUA POTABLE	ALC SEPARADO	RED VIAL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMB. PUBLICO	TELEF	ACERAS	RECOL. BASURA	ASEO CALLES				
31	SH1	COBERTURA	100.000	86.596	85.161	100.000	95.097	95.097	96.774	79.032	93.806	89.342	70.142	73.265	97.806
		DEFICIT	<b>0.000</b>	<b>13.404</b>	<b>14.839</b>	<b>0.000</b>	<b>4.903</b>	<b>4.903</b>	<b>3.226</b>	<b>20.968</b>	<b>6.194</b>	<b>61.250</b>	<b>29.858</b>	<b>26.735</b>	<b>2.194</b>
21	SH2	COBERTURA	100.000	48.168	56.610	89.286	88.000	88.000	94.000	65.429	51.429	80.038	61.219	74.531	91.905
		DEFICIT	<b>0.000</b>	<b>51.832</b>	<b>43.390</b>	<b>10.714</b>	<b>12.000</b>	<b>12.000</b>	<b>6.000</b>	<b>34.571</b>	<b>48.571</b>	<b>19.962</b>	<b>38.781</b>	<b>25.469</b>	<b>8.095</b>
33	SH3	COBERTURA	95.045	40.733	44.284	91.935	89.419	89.419	48.581	33.794	44.258	85.445	68.052	60.753	88.903
		DEFICIT	<b>4.955</b>	<b>59.267</b>	<b>55.716</b>	<b>8.065</b>	<b>10.581</b>	<b>10.581</b>	<b>51.419</b>	<b>66.206</b>	<b>55.742</b>	<b>14.555</b>	<b>31.948</b>	<b>39.247</b>	<b>11.097</b>
48	SH4	COBERTURA	62.483	30.308	34.133	66.896	55.833	55.833	26.000	25.992	31.500	68.917	65.333	57.513	67.417
		DEFICIT	<b>37.517</b>	<b>69.692</b>	<b>65.867</b>	<b>33.104</b>	<b>44.167</b>	<b>44.167</b>	<b>74.000</b>	<b>74.008</b>	<b>68.500</b>	<b>31.083</b>	<b>34.667</b>	<b>42.487</b>	<b>32.583</b>
45	SH5	COBERTURA	47.822	21.291	28.640	29.067	30.756	30.756	14.311	16.133	20.533	71.787	63.716	46.027	59.200
		DEFICIT	<b>52.178</b>	<b>78.709</b>	<b>71.360</b>	<b>70.933</b>	<b>69.244</b>	<b>69.244</b>	<b>85.689</b>	<b>83.867</b>	<b>79.467</b>	<b>28.213</b>	<b>36.284</b>	<b>53.973</b>	<b>40.800</b>
39	SH6	COBERTURA	30.043	4.478	23.561	34.641	35.487	33.538	4.615	24.769	6.256	46.297	48.759	36.208	41.590
		DEFICIT	<b>69.957</b>	<b>95.522</b>	<b>76.439</b>	<b>65.359</b>	<b>64.513</b>	<b>66.462</b>	<b>95.385</b>	<b>75.231</b>	<b>93.744</b>	<b>53.703</b>	<b>51.241</b>	<b>63.792</b>	<b>58.410</b>
56	SH7	COBERTURA	11.557	1.560	21.100	11.911	10.000	10.000	0.857	7.643	8.643	25.100	28.857	29.329	33.286
		DEFICIT	<b>88.443</b>	<b>98.440</b>	<b>78.900</b>	<b>88.089</b>	<b>90.000</b>	<b>90.000</b>	<b>99.143</b>	<b>92.357</b>	<b>91.357</b>	<b>74.900</b>	<b>71.143</b>	<b>70.671</b>	<b>66.714</b>
21	SH8	COBERTURA	0.000	0.000	17.105	0.000	1.143	1.143	0.000	0.000	0.000	6.400	20.000	24.242	24.381
		DEFICIT	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>82.895</b>	<b>100.000</b>	<b>98.857</b>	<b>98.857</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>93.600</b>	<b>80.000</b>	<b>75.758</b>	<b>75.619</b>
294		COBERTURA	55.869	29.142	38.824	52.967	50.717	50.473	35.642	31.599	32.053	59.166	53.260	50.233	63.061
		DEFICIT	<b>44.131</b>	<b>70.858</b>	<b>61.176</b>	<b>47.033</b>	<b>49.283</b>	<b>49.527</b>	<b>64.358</b>	<b>68.401</b>	<b>67.947</b>	<b>47.158</b>	<b>46.740</b>	<b>49.767</b>	<b>36.939</b>

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA ARAPICOS															
NUMERO DE MANZANA	SECTOR		INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA				USO DE SUELO	EQUI. URBANO	MORFOL. URBANA	DENCIDAD EDIFICADA
	SECTOR	COBERTURA	AGUA POTABLE	ALC SEPARAD	RED VIAL	ENERGIA ELECTRIC	ALUMB. PUBLICO	TELEF	ACERAS	RECOL. BASURA	ASEO CALLES				
8	SH1	COBERTURA	56.400	0.000	24.800	50.000	100.000	100.000	0.000	0.000	0.000	33.500	68.000	50.000	61.750
		DEFICIT	<b>43.600</b>	<b>100.000</b>	<b>75.200</b>	<b>50.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>66.500</b>	<b>32.000</b>	<b>50.000</b>	<b>38.250</b>
4	SH2	COBERTURA	24.800	0.000	24.800	50.000	100.000	100.000	0.000	0.000	0.000	21.000	52.000	37.121	32.000
		DEFICIT	<b>75.200</b>	<b>100.000</b>	<b>75.200</b>	<b>50.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>79.000</b>	<b>48.000</b>	<b>62.879</b>	<b>68.000</b>
10	SH3	COBERTURA	2.480	0.000	24.800	50.000	100.000	100.000	0.000	0.000	0.000	1.680	2.000	2.424	35.400
		DEFICIT	<b>97.520</b>	<b>100.000</b>	<b>75.200</b>	<b>50.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>98.320</b>	<b>98.000</b>	<b>97.576</b>	<b>64.600</b>
22		COBERTURA	27.893	0.000	24.800	50.000	100.000	100.000	0.000	0.000	0.000	18.727	40.667	29.848	43.050
		DEFICIT	<b>72.107</b>	<b>100.000</b>	<b>75.200</b>	<b>50.000</b>	<b>0.000</b>	<b>0.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>81.273</b>	<b>59.333</b>	<b>70.152</b>	<b>56.950</b>

MATRIZ DE PONDERACION DE LA PARROQUIA SANGAY															
NUMERO DE MANZANA	SECTOR		INFRAESTRUCTURA BASICA					INFRAESTRUCTURA COMPLEMENTARIA				USO DE SUELO	EQUI. URBANO	MORFOL. URBANA	DENCIDAD EDIFICADA
	SECTOR	COBERTURA	AGUA POTABLE	ALC SEPARADO	RED VIAL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMB. PUBLICO	TELEF	ACERAS	RECOL. BASURA	ASEO CALLES				
13	SH1	COBERTURA	90.154	48.960	40.000	100.000	98.154	98.154	26.769	88.308	32.308	53.600	75.385	50.000	97.385
		DEFICIT	<b>9.846</b>	<b>51.040</b>	<b>60.000</b>	<b>0.000</b>	<b>1.846</b>	<b>1.846</b>	<b>73.231</b>	<b>11.692</b>	<b>67.692</b>	<b>46.400</b>	<b>24.615</b>	<b>50.000</b>	<b>2.615</b>
27	SH2	COBERTURA	54.726	22.649	26.844	94.444	90.815	79.704	1.852	39.926	0.889	49.481	66.815	47.138	59.704
		DEFICIT	<b>45.274</b>	<b>77.351</b>	<b>73.156</b>	<b>5.556</b>	<b>9.185</b>	<b>20.296</b>	<b>98.148</b>	<b>60.074</b>	<b>99.111</b>	<b>50.519</b>	<b>33.185</b>	<b>52.862</b>	<b>40.296</b>
14	SH3	COBERTURA	33.829	9.257	21.486	73.214	69.143	54.857	0.000	19.000	1.714	25.886	40.571	46.320	44.143
		DEFICIT	<b>66.171</b>	<b>90.743</b>	<b>78.514</b>	<b>26.786</b>	<b>30.857</b>	<b>45.143</b>	<b>100.000</b>	<b>81.000</b>	<b>98.286</b>	<b>74.114</b>	<b>59.429</b>	<b>53.680</b>	<b>55.857</b>
14	SH4	COBERTURA	0.000	0.000	18.057	10.714	3.429	3.429	0.000	1.714	0.000	1.486	0.000	3.571	6.857
		DEFICIT	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>81.943</b>	<b>89.286</b>	<b>96.571</b>	<b>96.571</b>	<b>100.000</b>	<b>98.286</b>	<b>100.000</b>	<b>98.514</b>	<b>100.000</b>	<b>96.429</b>	<b>93.143</b>
68		COBERTURA	44.677	20.217	26.597	69.593	65.385	59.036	7.155	37.237	8.728	32.613	45.693	36.757	52.022
		DEFICIT	<b>55.323</b>	<b>79.783</b>	<b>73.403</b>	<b>30.407</b>	<b>34.615</b>	<b>40.964</b>	<b>92.845</b>	<b>62.763</b>	<b>91.272</b>	<b>67.387</b>	<b>54.307</b>	<b>63.243</b>	<b>47.978</b>

MATRIZ DE PONDERACION - CUMANDA															
NUMERO DE MANZANAS	SECTOR HOMOGENEO		INFRAESTRUCTURA BASICA					COMPLEMENTARIA			SERVICIOS		USO DE SUELO	DENCIDAD EDIFICADA	MORFOL. URBANA
	SECTOR	COBERTURA	AGUA POTABLE	ALC SEPARADO	RED VIAL	ENERGIA ELECTRICA	ALUMB. PUBLICO	TELEF	ACERAS	RECOL. BASURA	ASEO CALLES	EQUI. URBANO			
3	SH1	Cobertura	50.140	24.960	58.340	32.000	14.400	8.000	0.000	0.000	58.000	0.000	50.670	32.000	55.340
		Déficit	<b>49.860</b>	<b>75.040</b>	<b>41.660</b>	<b>68.000</b>	<b>85.600</b>	<b>92.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>42.000</b>	<b>100.000</b>	<b>49.330</b>	<b>68.000</b>	<b>44.660</b>
3	SH2	Cobertura	41.340	16.640	33.340	24.000	14.140	0.000	0.000	0.000	58.000	0.000	68.000	33.340	77.340
		Déficit	<b>58.660</b>	<b>83.360</b>	<b>66.660</b>	<b>76.000</b>	<b>85.860</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>42.000</b>	<b>100.000</b>	<b>32.000</b>	<b>66.660</b>	<b>22.660</b>
4	SH3	Cobertura	6.200	3.120	25.000	18.000	10.600	0.000	0.000	0.000	24.000	0.000	64.000	25.200	16.000
		Déficit	<b>93.800</b>	<b>96.880</b>	<b>75.000</b>	<b>82.000</b>	<b>89.400</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>76.000</b>	<b>100.000</b>	<b>36.000</b>	<b>74.800</b>	<b>84.000</b>
10		Cobertura	32.560	14.907	38.893	24.667	13.047	2.667	0.000	0.000	46.667	0.000	60.890	30.180	49.560
		Déficit	<b>67.440</b>	<b>85.093</b>	<b>61.107</b>	<b>75.333</b>	<b>86.953</b>	<b>97.333</b>	<b>100.000</b>	<b>100.000</b>	<b>53.333</b>	<b>100.000</b>	<b>39.110</b>	<b>69.820</b>	<b>50.440</b>

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

Expresado en el cuadro siguiente:

<b>CUADRO DE VALOR DEL SUELO - PALORA</b>			
<b>SECTOR HOMOGENEO</b>	<b>NUMERO DE MANZANAS</b>	<b>VALOR POR m<sup>2</sup></b>	
		<b>SUPERIOR</b>	<b>INFERIOR</b>
SH 1	35	93.75	56.25
SH2	18	75.00	37.50
SH3	30	43.75	21.25
SH 4	48	32.50	20.00
SH 5	41	20.00	10.00
SH 6	40	15.00	11.25
SH 7	64	12.50	5.00
SH 8	11	5.00	1.00

<b>CUADRO DE VALOR DEL SUELO - SANGAY</b>			
<b>SECTOR HOMOGENEO</b>	<b>NUMERO DE MANZANAS</b>	<b>VALOR POR m<sup>2</sup></b>	
		<b>SUPERIOR</b>	<b>INFERIOR</b>
SH 1	13	12.50	10.00
SH2	28	11.25	9.40
SH3	14	10.00	7.50
SH 4	12	6.25	5.00

<b>CUADRO DE VALOR DEL SUELO - 16 DE AGOSTO</b>			
<b>SECTOR HOMOGENEO</b>	<b>NUMERO DE MANZANAS</b>	<b>VALOR POR m<sup>2</sup></b>	
		<b>SUPERIOR</b>	<b>INFERIOR</b>
SH 1	6	11.25	6.25
SH2	7	8.75	7.50
SH3	8	7.50	5.00
SH 4	10	5.00	4.63

<b>CUADRO DE VALOR DEL SUELO - ARAPICOS</b>			
<b>SECTOR HOMOGENEO</b>	<b>NUMERO DE MANZANAS</b>	<b>VALOR POR m<sup>2</sup></b>	
		<b>SUPERIOR</b>	<b>INFERIOR</b>
SH 1	7	5.00	4.00
SH2	7	4.00	3.50
SH3	3	3.50	3.00

<b>CUADRO DE VALOR DEL SUELO - CUMANDA</b>			
<b>SECTOR HOMOGENEO</b>	<b>NUMERO DE MANZANAS</b>	<b>VALOR POR m<sup>2</sup></b>	
		<b>SUPERIOR</b>	<b>INFERIOR</b>
SH 1	3	5.00	4.00
SH2	3	4.00	3.50
SH3	4	3.50	3.00

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el

valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes 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 MODIFICACIÓN POR INDICADORES. -**

GEOMÉTRICOS	COEFICIENTE
RELACIÓN FRENTE/FONDO	1.0 a 0.94
FORMA	1.0 a 0.94
SUPERFICIE	1.0 a 0.94
LOCALIZACIÓN EN LA	1.0 a 0.95

TOPOGRÁFICOS	COEFICIENTE
CARACTERÍSTICAS DEL SUELO	1.0 a 0.95
TOPOGRAFÍA	1.0 a 0.95

ACCESIBILIDAD A SERVICIOS		COEFICIENTE
INFRAESTRUCTURA BÁSICA	AGUA POTABLE	1.0 a 0.88
	ALCANTARILLADO	
	ENERGÍA ELÉCTRICA	
VIAS	ADOQUIN	1.0 a 0.88
	HORMIGÓN	
	ASFALTO	
	PIEDRA	
	LASTRE	
INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	TIERRA	1.0 a 0.93
	ACERAS	
	BORDILLOS	
	TELÉFONO	
	RECOLECCIÓN DE ASEO DE CALLES	

Las particularidades físicas de cada predio o terreno de acuerdo a su implantación en la ciudad, da la posibilidad de múltiples enlaces entre variables e indicadores, los que representan al estado actual del predio, en el momento del levantamiento de información catastral, condiciones con las que permite realizar su valoración individual.

Por lo que para la valoración individual del terreno (VI) se considerarán: (Vsh) el valor m<sup>2</sup> de sector homogéneo localizado en el plano del valor de la tierra y/o deducción del valor individual, (Fa) obtención del factor de afectación, y (S) Superficie del terreno así:

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGÉNEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

**b.-) Valor de edificaciones.-** Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constaran los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura;

columnas, vigas y cadenas, entrepisos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas.

Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

Factores - Rubros de Edificación del predio							
Constante Reposición	Valor						
1 piso							
+ 1 piso							
Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor	Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA		ACABADOS		ACABADOS		INSTALACIONES	
<b>Columnas y Pilastras</b>		<b>Pisos</b>		<b>Tumbados</b>		<b>Sanitarios</b>	
No Tiene	0,0000	Madera Común	0,2150	No tiene	0,0000	No tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100	Caña	0,0755	Madera Común	0,4420	Pozo Ciego	0,1090
Pilotas	1,4130	Madera Fina	1,4230	Caña	0,1610	Servidas	0,1530
Hierro	1,4120	Arena-Cemento	0,2100	Madera Fina	2,5010	Lluvias	0,1530
Madera Común	0,7020	Tierra	0,0000	Arena-Cemento	0,2850	Canalización Combinado	0,5490
Caña	0,4970	Mármol	3,5210	Grafiado	0,4250		
Madera Fina	0,5300	Marmetón	2,1920	Champiado	0,4040	<b>Baños</b>	
Bloque	0,4680	Marmolina	1,1210	Fibro Cemento	0,6630	No tiene	0,0000
Ladrillo	0,4680	Baldosa Cemento	0,5000	Fibra Sintética	2,2120	Letrina	0,0310
Piedra	0,4680	Baldosa Cerámica	0,7380	Estuco	0,4040	Baño Común	0,0530
Adobe	0,4680	Parquet	1,4230			Medio Baño	0,0970
Tapial	0,4680	Vinyl	0,3650	<b>Cubierta</b>		Un Baño	0,1330
		Duela	0,3980	Arena-Cemento	0,3100	Dos Baños	0,2660
<b>Vigas y Cadenas</b>		Tablon / Gress	1,4230	Fibro Cemento	0,6370	Tres Baños	0,3990
No tiene	0,0000	Tabla	0,2650	Teja Común	0,7910	Cuatro Baños	0,5320
Hormigón Armado	0,9350	Azulejo	0,6490	Teja Vidriada	1,2400	+ de 4 Baños	0,6660
Hierro	0,5700			Zinc	0,4220		
Madera Común	0,3690	<b>Revestimiento Interior</b>		Poliuretano		<b>Eléctricas</b>	
Caña	0,1170	No tiene	0,0000	Domos / Traslúcido		No tiene	0,0000
Madera Fina	0,6170	Madera Común	0,6590	Ruberoy		Alambre Exterior	0,5940
		Caña	0,3795	Paja-Hojas	0,1170	Tubería Exterior	0,6250
<b>Entre Pisos</b>		Madera Fina	3,7260	Cady	0,1170	Empotradas	0,6460
No Tiene	0,0000	Arena-Cemento	0,4240	Tejuelo	0,4090		
Hormigón Armado	0,9500	Tierra	0,2400	Baldosa Cerámica	0,0000		
Hierro	0,6330	Mármol	2,9950	Baldosa Cemento	0,0000		
Madera Común	0,3870	Marmetón	2,1150	Azulejo	0,0000		
Caña	0,1370	Marmolina	1,2350				
Madera Fina	0,4220	Baldosa Cemento	0,6675	<b>Puertas</b>			
Madera y Ladrillo	0,3700	Baldosa Cerámica	1,2240	No tiene	0,0000		
Bóveda de Ladrillo	1,1970	Grafiado	1,1360	Madera Común	0,6420		
Bóveda de Piedra	1,1970	Champiado	0,6340	Caña	0,0150		
				Madera Fina	1,2700		
<b>Paredes</b>		<b>Exterior</b>		Aluminio	1,6620		
No tiene	0,0000	No tiene	0,0000	Enrollable	0,8630		
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento	0,1970	Hierro-Madera	1,2010		
Madera Común	0,6730	Tierra	0,0870	Madera Malla	0,0300		
Caña	0,3600	Mármol	0,9991	Tol Hierro	1,1690		
Madera Fina	1,6650	Marmetón	0,7020				
Bloque	0,8140	Marmolina	0,4091	<b>Ventanas</b>			
Ladrillo	0,7300	Baldosa Cemento	0,2227	No tiene	0,0000		
Piedra	0,6930	Baldosa Cerámica	0,4060	Madera Común	0,1690		
Adobe	0,6050	Grafiado	0,3790	Madera Fina	0,3530		
Tapial	0,5130	Champiado	0,2086	Aluminio	0,4740		
Bahareque	0,4130			Enrollable	0,2370		
Fibro-Cemento	0,7011	<b>Escalera</b>		Hierro	0,3050		
		No tiene	0,0000	Madera Malla	0,0630		
<b>Escalera</b>		Madera Común	0,0300				
No Tiene	0,0000	Caña	0,0150	<b>Cubre Ventanas</b>			
Hormigón Armado	0,1010	Madera Fina	0,1490	No tiene	0,0000		
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Arena-Cemento	0,0170	Hierro	0,1850		
Hormigón Simple	0,0940	Mármol	0,1030	Madera Común	0,0870		
Hierro	0,0880	Marmetón	0,0601	Caña	0,0000		
Madera Común	0,0690	Marmolina	0,0402	Madera Fina	0,4090		
Caña	0,0251	Baldosa Cemento	0,0310	Aluminio	0,1920		
Madera Fina	0,0890	Baldosa Cerámica	0,0623	Enrollable	0,6290		
Ladrillo	0,0440	Grafiado	0,0000	Madera Malla	0,0210		
Piedra	0,0600	Champiado	0,0000				
				<b>Closets</b>			
<b>Cubierta</b>				No tiene	0,0000		
Hormigón Armado	1,8600			Madera Común	0,3010		
Hierro	1,3090			Madera Fina	0,8820		
Estereoestructura	7,9540			Aluminio	0,1920		



Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso. Se establece la constante P1 en el valor de: 35.1088; y la constante P2 en el valor de: 29.7066; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m<sup>2</sup>) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural							
Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	Bloque Ladrillo	Bahareque	Adobe Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
03-abr	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
05-jun	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
07-ago	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
09-oct	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-dic	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 los siguientes criterios: Valor M2 de la edificación es igual a Sumatoria de los factores de participación por cada rubro que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral, por la constante de correlación del valor (P1 o P2), por el factor de depreciación y por el factor de estado de conservación.

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

**Artículo 27.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Artículo 28.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.-** El recargo del dos por mil (2 ‰) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

**Artículo 29.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCIÓN INMEDIATA.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el art. 508 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

Este impuesto se deberá transcurrido un año desde la declaración de la zona de promoción inmediata, para los contribuyentes comprendidos en la letra

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

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

**Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Última modificación 16 enero 2015)

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

**Artículo 31.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la **Tarifa de 1.60 % (UNO PUNTO SESENTA POR MIL)**, calculado sobre el valor imponible.

**Artículo 32.- LIQUIDACIÓN ACUMULADA.-** Cuando un propietario posea varios predios evaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

**Artículo 33.- NORMAS RELATIVAS A PREDIOS EN CONDOMINIO.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Artículo 34.- ZONAS URBANO MARGINALES (Art. 509 COOTAD).-** 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.

**Artículo 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

### **Artículo 36.- REBAJAS A LA CUANTÍA O VALOR DEL TÍTULO**

a) LEY ORGÁNICA DE DISCAPACIDADES (Artículo 75.- Impuesto predial).- Las personas con discapacidad y/o las personas naturales y jurídicas que tengan legalmente bajo su protección o cuidado a la persona con discapacidad, tendrán la exención del cincuenta por ciento (50%) del pago del impuesto predial. Esta exención se aplicará sobre un (1) solo inmueble con un avalúo máximo de quinientas (500) remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado en general. En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente.

Del artículo 6.- Beneficios tributarios.- (...) El Reglamento a la Ley Orgánica de Discapacidades, prevé que. “Los beneficios tributarios previstos en la Ley Orgánica de Discapacidades, únicamente se aplicarán para aquellas personas cuya discapacidad sea igual o superior al cuarenta por ciento.

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

GRADO DE DISCAPACIDAD	% PARA APLICACIÓN DEL BENEFICIO	% REDUCCION DEL PAGO
DEL 40% AL 49 %	60%	30%
DEL 50% AL 74 %	70%	35%
DEL 75% AL 70 %	80%	40%
DEL 85% AL 100 %	100%	50%

b) En tanto que por desastres, en base al artículo 521.- Deducciones: Señala que “Para establecer la parte del valor que constituye la materia imponible, el contribuyente tiene derecho a que se efectúen las siguientes deducciones respecto del valor de la propiedad:

El numeral 2, del literal b.), prescribe: “Cuando por pestes, desastres naturales, calamidades u otras causas similares, sufre un contribuyente la pérdida de más del veinte por ciento del valor de un predio o de sus cosechas, se efectuará la deducción correspondiente en el avalúo que ha de regir desde el año siguiente; el impuesto en el año que ocurra el siniestro, se rebajará proporcionalmente al tiempo y a la magnitud de la pérdida.

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

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

c) LEY DEL ANCIANO (Artículo 14).- Toda persona mayor de sesenta y cinco años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de cinco remuneraciones básicas unificadas o que tuviera un patrimonio que no exceda de quinientas remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de toda clase de impuestos fiscales y municipales.

Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. Para la aplicación de este beneficio se presentará solicitud escrita al jefe de la Dirección Financiera, adjuntando copia de la cédula de identidad y ciudadanía o con el documento legal que les acredite a los extranjeros.

## CAPÍTULO V

### IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Artículo 37.- OBJETO DEL IMPUESTO.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la cabecera cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Artículo 38.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LA PROPIEDAD RURAL.-** Los predios rurales están gravados por los siguientes impuestos establecidos en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

1. - El impuesto a la propiedad rural
- 2.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

**Artículo 39.- SUJETOS PASIVOS.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios o poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

**Artículo 40.- EXISTENCIA DEL HECHO GENERADOR.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Artículo 41.- VALOR DE LA PROPIEDAD.-** Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en este Código; con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad al riego, accesos y vías de comunicación, calidad del suelo, agua potable, alcantarillado y otros elementos semejantes, así como los factores para la valoración de las edificaciones. La información, componentes, valores y parámetros técnicos, serán particulares de cada localidad y que se describen a continuación:

#### a.-) Valor de terrenos

##### **Sectores homogéneos:**

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada, mediante procedimientos estadísticos, permite definir la estructura del territorio rural y establecer sectores territoriales debidamente jerarquizados. Además se considera el análisis de las características del uso actual, uso potencial del suelo, la calidad del suelo deducida mediante análisis de laboratorio sobre textura de la capa arable, nivel de fertilidad, Ph, salinidad, capacidad de intercambio catiónico, y contenido de materia orgánica, y además profundidad efectiva del perfil, apreciación textural del suelo, drenaje, relieve, erosión, índice climático y exposición solar, resultados con los que se establece la clasificación agrológica de tierras, que relacionado con la estructura territorial jerarquizada, se definen los sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales del cantón.

## **SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTON PALORA**



No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.3

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

SECTOR HOMOGÉNEO	CALIDAD DEL SUELO 1	CALIDAD DEL SUELO 2	CALIDAD DEL SUELO 3	CALIDAD DEL SUELO 4	CALIDAD DEL SUELO 5	CALIDAD DEL SUELO 6	CALIDAD DEL SUELO 7	CALIDAD DEL SUELO 8
SH 4.1	16183.16	14461.55	12567.38	10674.00	8780.23	6886.45	4992.68	3098.90
SH 4.2	54580.65	48774.19	42387.10	36000.00	29612.90	23225.81	16838.71	10451.61
SH 5.2	8294.10	7411.76	6441.18	5470.59	4500.00	3529.41	2558.82	1508.83
SH 6.3	2968.05	2652.30	2304.98	1957.65	1610.33	1263.00	915.68	568.35

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

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES.-**

I.- GEOMÉTRICOS:	COEFICIENTE
<b>I.1.- FORMA DEL PREDIO</b>	
REGULAR	1.00 A 0.98
IRREGULAR	
MUY IRREGULAR	
<b>I.2.- POBLACIONES CERCANAS</b>	
CAPITAL PROVINCIAL	1.00 A 0.96
CABECERA CANTONAL	
CABECERA PARROQUIAL	
ASENTAMIENTO URBANOS	
<b>I.3.- SUPERFICIE</b>	
0.0001 a 0.0500	2.26 A 0.65
0.0501 a 0.1000	
0.1001 a 0.1500	
0.1501 a 0.2000	
0.2001 a 0.2500	
0.2501 a 0.5000	
0.5001 a 1.0000	
1.0001 a 5.0000	
5.0001 a 10.0000	
10.0001 a 20.0000	
20.0001 a 50.0000	
50.0001 a 100.0000	
100.0001 a 500.0000	
+ de 500.0001	

2.- TOPOGRÁFICOS	COEFICIENTE
PLANA	1.00 A 0.96
PENDIENTE LEVE	
PENDIENTE MEDIA	
PENDIENTE FUERTE	
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	COEFICIENTE
PERMANENTE	1.00 A 0.96
PARCIAL	
OCCASIONAL	
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	COEFICIENTE
PRIMER ORDEN	1.00 A 0.93
SEGUNDO ORDEN	
TERCER ORDEN	
HERRADURA	
FLUVIAL	
LÍNEA FÉRREA	
NO TIENE	
5.- CALIDAD DEL SUELO	
5.1.- TIPO DE RIESGOS	COEFICIENTE
DESLAVES	1.00 A 0.70
HUNDIMIENTOS	
VOLCÁNICO	
CONTAMINACIÓN	
HELADAS	
INUNDACIONES	
VIENTOS	
NINGUNA	
5.2.- EROSIÓN	COEFICIENTE
LEVE	0.985 A 0.96
MODERADA	
SEVERA	
5.3.- DRENAJE	COEFICIENTE
EXCESIVO	1.00 A 0.96
MODERADO	
MAL DRENADO	
BIEN DRENADO	
6.- SERVICIOS BÁSICOS	COEFICIENTE
5 INDICADORES	1.00 A 0.942
4 INDICADORES	
3 INDICADORES	
2 INDICADORES	
1 INDICADOR	
0 INDICADORES	

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



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

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

**Artículo 42.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

**Artículo 43.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.-** Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

**Artículo 44.- DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la **Tarifa de 0.60 % (CERO PUNTO SESENTA POR MIL)**, calculado sobre el valor de la propiedad.

**Artículo 45.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 33 de la Ley de Defensa Contra Incendios (Última modificación 16 enero 2015)

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

**Artículo 46.- TRIBUTACIÓN DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.-** Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

**Artículo 47.- FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-** El pago del impuesto podrá efectuarse en dos dividendos: el primero hasta el primero de marzo y el segundo hasta el primero de septiembre. Los pagos que se efectúen hasta quince días antes de esas fechas, tendrán un descuento del diez por ciento (10%) anual.

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

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

**Artículo 48.- SOLICITUD DE INCREMENTO DEL VALOR DE LA PROPIEDAD.-** El incremento del valor de la propiedad dentro del catastro municipal, podrá solicitarlo el contribuyente a través de solicitud escrita y documentada, dirigida al jefe de la Dirección Financiera.

## DISPOSICIONES FINALES

**PRIMERA.-** Quedan derogadas todas las Ordenanzas, Reglamentos y Resoluciones que se opongan a la presente ordenanza y que hayan sido expedidas con anterioridad.

**SEGUNDA.-** La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su sanción y promulgación en la página web del GAD Municipal de Palora, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial, de conformidad con lo que determina el artículo 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Palora, el diecisiete del mes de diciembre del dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:

**LUIS  
ALEJANDRO  
HERAS CALLE**

Ing. Luis Alejandro Heras Calle  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE PALORA**



Firmado electrónicamente por:

**GABRIELA  
JUDITH ORTIZ  
PEREIRA**

Ab. Gabriela Judith Ortiz Pereira  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO**

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.- SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PALORA.- CERTIFICO**, que la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN PALORA**, fue conocida, discutida y aprobada por el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Palora, en primer debate en la Sesión Extraordinaria del 16 de diciembre del 2021, y en segundo y definitivo debate en la Sesión extraordinaria del 17 de diciembre del 2021; ordenanza que ha sido remitida al señor Alcalde del cantón Palora, para su sanción, conforme lo dispone el Artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización.



Firmado electrónicamente por:  
**GABRIELA  
JUDITH ORTIZ  
PEREIRA**

Ab. Gabriela Judith Ortiz Pereira  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN PALORA.** - Por haberse observado los trámites legales, esta Alcaldía en goce de las atribuciones que le concede el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, sanciona en todas sus partes la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2022-2023 DEL CANTÓN PALORA**, sígase el trámite pertinente. - Promúlguese y ejecútese, diecisiete de diciembre del dos mil veintiuno. -



Firmado electrónicamente por:  
**LUIS  
ALEJANDRO  
HERAS CALLE**

Ing. Luis Alejandro Heras Calle  
**ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DE PALORA**

Proveyó y firmó la ordenanza que antecede, el Ingeniero Luis Alejandro Heras Calle, Alcalde del cantón Palora, a los diecisiete días del mes de diciembre del dos mil veintiuno. **Lo certifico.** -



Firmado electrónicamente por:  
**GABRIELA  
JUDITH ORTIZ  
PEREIRA**

Ab. Gabriela Judith Ortiz Pereira  
**SECRETARIA GENERAL DEL CONCEJO**

## EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR

### CONSIDERANDO:

- Que,** el artículo 238 de la Constitución de la República, dispone: Los gobiernos autónomos descentralizados gozará de autonomía política, administrativa y financiera, y se regirán por los principios de solidaridad, subsidiariedad, equidad interterritorial, integración y participación ciudadana. En ningún caso el ejercicio de la autonomía permitirá la secesión del territorio nacional.;
- Que,** el Art. 264 de la Constitución de la República del Ecuador, en el ámbito de sus competencias y territorio, faculta a los gobiernos municipales expedir ordenanzas cantonales.;
- Que,** el artículo 300 de la Constitución de la República del Ecuador determina que, la aplicación tributaria se regirá por los principios de generalidad, progresividad, eficiencia, simplicidad administrativa, irretroactividad, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria. Se priorizan los impuestos directos progresivos, en concordancia con el artículo 172 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y descentralización, COOTAD.;
- Que,** en los Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, (COOTAD) establecen que el Estado Ecuatoriano reconoce y garantiza a los Gobiernos Autónomos Descentralizados el goce de autonomía política, administrativa y financiera.;
- Que,** el COOTAD determina que el artículo 546 hasta el artículo 551 inclusive, “el impuesto de patente municipal, que están obligados a pagar todas las personas naturales, jurídicas, financieras, inmobiliarias y profesionales.”;
- Que,** el COOTAD en el artículo 548, conmina a los Consejos Municipales a expedir la correspondiente Ordenanza en la que se establezca la recaudación del impuesto anual de patentes;
- Que,** el artículo 57 literal b, del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, faculta a los Gobiernos Autónomos Descentralizados regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor;
- Que,** el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, cuenta con la Ordenanza que establece la recaudación del Impuesto de Patente Municipal en el Cantón San Miguel de Bolívar, misma que fue sancionada, por el señor Alcalde del Cantón, el 25 de septiembre del 2012, y que se encuentra vigente hasta la presente fecha y publicado en R.O.;

- Que,** es necesario actualizar la normativa vigente, toda vez que la ordenanza que establece, la recaudación del impuesto de patentes municipales en el Cantón San Miguel de Bolívar, merece ajustarse a la realidad actual, conforme a los criterios técnicos que rige la Administración Pública y de conformidad a la legislación vigente;
- Que,** el Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón San Miguel de Bolívar, en uso de las Atribuciones que le confiere el artículo 57 literal (a) del COOTAD.

**EXPIDE LA:**

**ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL, REGISTRO Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE LA PATENTE MUNICIPAL EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.**

**Art. 1.- Ámbito.** - La presente ordenanza regula, la determinación, administración, control, registro y recaudación del impuesto de la Patente Municipal en el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, por las actividades comerciales, industriales, financieras, inmobiliarias y profesionales, que se desarrollen en la jurisdicción territorial del cantón San Miguel de Bolívar.

**Art. 2.- Objeto del Impuesto.** - Se establece el Impuesto de la patente municipal, a todas las actividades que se desarrollen en los ámbitos comerciales, industriales, financieros, inmobiliarios y profesionales, en función del patrimonio, en la forma y en las condiciones que determina la Ley y la presente ordenanza.

**Art. 3.- Del Hecho Generador.** - Se tendrá por hecho generador la causa establecida en la presente ordenanza para configurar los tributos.

**Art. 4.- Del Sujeto Activo:** El sujeto activo del impuesto de la Patente es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, la determinación, administración, control y recaudación, lo realizara a través de la Unidad de Rentas y recaudación de la Tesorería Municipal.

**Art. 5.- De los Sujetos Pasivos:** Los Sujetos Pasivos del Impuesto de la Patente municipal, son todas las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras; domiciliadas o con establecimiento en la respectiva jurisdicción cantonal, que ejerzan permanentemente actividades comerciales, industriales, financieras, económicas, inmobiliarias y profesionales, quienes obligatoriamente deben registrarse en el catastro de Patentes y obtener la misma, a través de la Unidad de Rentas de la Dirección Financiera del GADMSMB.

**Art. 6.- De la Obligatoriedad de obtener la Patente.** - Para ejercer una actividad comercial, industrial o financiera, se deberá obtener una patente anual, previa inscripción en el registro que mantendrá, para estos efectos, la Unidad de Rentas del GADMSMB.

**Art. 7.- Del Plazo.** - La Patente Municipal se la deberá obtener dentro de los treinta días siguientes al día final del mes en el que se inician esas actividades, o dentro de los treinta días siguientes al día final del mes en que termina el año.

**Art. 8.- De la Inscripción durante el Año de Constitución.** - De la actividad económica, los sujetos pasivos, están obligados a inscribirse en el catastro de Patentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, en base a los requisitos establecidos en la presente ordenanza.

**Art. 9.- De los requisitos para la inscripción y obtención de la Patente Municipal.** - Para obtener la patente anual municipal, por primera vez deberá dirigirse a la Jefatura de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, presentando los siguientes documentos

- a) Por primera vez,
  - a. Copia del Registro Único del Contribuyente RUC
  - b. Copia de la constitución de la compañía, para el caso de las personas jurídicas.
  - c. Copia del Nombramiento del Representante Legal actualizado en caso de serlo.
  - d. Copia a colores de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente.
  - e. Obtener el formulario para la Patente en la Jefatura de Rentas y llenarlo a máquina o con letra imprenta legible.
  - f. Copia del permiso del Cuerpo de Bomberos actualizado, en caso de ser necesario.
  - g. Contrato de arriendo en caso de no poseer local propio.
  - h. Certificación de calificación otorgado por la Junta Nacional del Artesano (en caso de serlo).
  - i. Presentar certificación ambiental otorgada por la Unidad de Gestión Ambiental del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, si el caso amerita.
  - j. Informe de Inspección otorgado por la Unidad de Gestión Riesgo si el caso amerita.
- b) Para pagos anuales
  - a. Presentar Copia del Registro Único del Contribuyente RUC actualizado.
  - b. Presentar la declaración del Impuesto a la Renta del año inmediato anterior del Servicio de Rentas Internas- SRI y/o el Estado Financiero legalizados.
  - c. Presentar copia del último pago de la Patente Municipal y predio catastral, de ser necesario.

**Art. 10.- Del Registro de Patentes.** - La Jefatura de Rentas de la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, llevará el



catastro de patente, el mismo que contendrá los siguientes datos básicos proporcionados por el sujeto pasivo de acuerdo con la declaración del Patrimonio o su contabilidad:

- a) Número del Registro Único del Contribuyente RUC del contribuyente.
- b) Nombre o razón social del contribuyente.
- c) Nombre del Titular y/o representante del negocio o empresa.
- d) Copia de la cédula de ciudadanía y certificado de votación vigente a colores.
- e) Dirección domiciliaria del propietario o representante del negocio o empresa.
- f) Actividad comercial del negocio.
- g) Fecha de inicio de operaciones y el periodo de pago de la Patente.

**Art. 11.- De las Obligaciones del Sujeto Pasivo.** - Los sujetos pasivos del impuesto de Patentes, están obligados a:

- a) Cumplir con los deberes y obligaciones establecidos en la ley, y esta ordenanza.
- b) Inscribirse en el Registro de Catastros de Patente Municipal, a fin de suministrar una información con datos actualizados en la Unidad de Rentas del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar.
- c) Informar por escrito, a la Dirección Financiera de Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, cualquier cambio que se realice en las actividades grabadas por la patente, domicilio, suspensión o cierre del RUC, con el fin de mantener el catastro actualizado, hasta los treinta días posteriores.
- d) Brindar a los funcionarios autorizados por la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, toda la información
- e) necesarias, para la determinación del impuesto, facilitando, además, la verificación física y documental. Al efecto, el funcionario autorizado deberá notificar al sujeto pasivo al menos con setenta y dos horas de anticipación para el cumplimiento de la verificación in situ.
- f) Para las personas naturales que inicien sus actividades económicas y que no estén obligadas a llevar contabilidad, deberán obligatoriamente complementar la declaración en el formulario de Registro de Patentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, con la finalidad de registrarse en el catastro de patentes.
- g) Para las personas naturales y sociedades obligadas a llevar contabilidad, deberán obligatoriamente presentar la Declaración del Impuesto a la Renta Anual, del año inmediato anterior del Servicio de Rentas SRI.

**Art. 12- De la tarifa del impuesto.** - De conformidad con el segundo inciso del Art. 548 del COOTAD, la tarifa no podrá ser inferior a diez dólares (USD \$10,00), ni mayor a veinte y cinco mil dólares de los Estados Unidos de América (USD \$ 25.000,00), en función del patrimonio de los sujetos pasivos y se pagará como impuesto de patentes el valor que determina esta ordenanza.

**Art. 13.- De la Base Imponible.** - Para el cobro del Impuesto Anual de la Patente Municipal se establece la base imponible, en función del Patrimonio de los sujetos pasivos, el valor que resulte de la aplicación de la siguiente tabla.

BASE IMPONIBLE - PATRIMONIO			TARIFA
N°	DESDE	HASTA	IMPUESTO A LA FRACCIÓN BÁSICA
1	0.00	1.500,00	10,00
2	1.500,01	3.000,00	20,00
3	3.000,01	6.000,00	40,00
4	6.000,01	10.000,00	80,00
5	10.000,01	20.000,00	100,00
6	20.000,01	80.000,00	150,00
7	80.000,01	200.000,00	200,00
8	200.000,01	400.000,00	400,00
9	400.000,01	600.000,00	600,00
10	600.000,01	800.000,00	800,00
11	800.000,01	1.000.000,00	1.000,00
12	1.000.000,01	EN ADELANTE	1.200,00

**Art. 14.- De la determinación de la Base Imponible.** - La determinación de la base imponible del impuesto de patentes considera:

- Para las personas naturales, jurídicas y sociedades, nacionales o extranjeras, que están obligadas a llevar contabilidad, la base imponible del impuesto será el PATRIMONIO, a cuyo efecto deberán entregar una copia de la declaración del impuesto a la renta del año inmediato anterior generado del Servicio de Rentas Internas SRI.
- Para las personas naturales, jurídicas, sociedades nacionales o extranjeras, que tengan su casa matriz en el Cantón San Miguel y sucursales o agencias en otros lugares del País; y también para las sucursales o agencias que funcionen dentro del territorio cantonal, la base imponible se determinara en proporción al Patrimonio de cada jurisdicción, para el cálculo del impuesto de la patente municipal.
- Las agencias o sucursales que se encuentre acentuados en el cantón San Miguel de Bolívar, por sus actividades económicas, la base imponible se determinara en proporción al Patrimonio de esta jurisdicción, mismo que presentara el sujeto pasivo, el balance general legalizados.

**Art. 15.- De la determinación Presuntiva.** - Se cumplirá la determinación presuntiva por falta de declaración del sujeto pasivo o cuando la declaración presentada no preste merito suficiente para acreditar la veracidad de la información. La declaración presuntiva se realizará en base al patrimonio del negocio o actividad económica que se encuentre en igual o semejante situación por su naturaleza, por el lugar de su ejercicio y otros aspectos similares, lo determina la Unidad de Rentas.

**Art.16.- Del Pago Autónomo del Ejercicio de la Actividad.** - El impuesto a la patente se pagará durante el tiempo que desarrolla la actividad el sujeto pasivo o que posea el Registro Único de Contribuyente, aunque la actividad no se haya realizado. En caso de



que el sujeto pasivo no haya notificado a la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar dentro de los treinta días siguientes a la finalización de la actividad gravada, se considerará que la actividad se ha realizado. Sin embargo; de existir documentos que justifiquen plenamente que la actividad económica no fue ejercida, el sujeto pasivo pagara por concepto de impuesto de patente municipal anual, la tarifa de (USD \$10.00) por cada año, desde la fecha de finalización de la actividad a la fecha de notificación a la Dirección Financiera.

**Art.17.- Del Pago por Establecimiento.** - Si el sujeto pasivo posee más de un establecimiento para el ejercicio económico, la cancelación del impuesto de la Patente Municipal, deberá realizarlo por cada establecimiento, basado en el Patrimonio que consta registrado en cada una.

**Art.18.- De la Multa e Intereses.** - En el acto administrativo normado en esta ordenanza, por el cual la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, procederá aplicar la multa y los intereses, a los sujetos pasivos, cuando estos incurran en los siguientes casos:

- a) Por la inscripción tardía en el registro del catastro de la Patente Municipal por el sujeto pasivo, se aplicará una multa única equivalente al 2% del Salario Básico Unificado vigente. Comprendiéndose como inscripción tardía,
- b) En caso de retraso en el pago del impuesto anual de la patente, se cobrará desde la fecha que se inició la actividad económica, según el Registro Único del Contribuyente RUC; el valor de la Patente Anual, con el interés que establece de conformidad el Art. 21 del Código Tributario.
- c) Cuando el Sujeto Pasivo cancelare su obligación del impuesto a la Patente Anual, a partir del segundo semestre del ejercicio fiscal, causara un recargo, de conformidad a lo que establece el Art. 90 del Código Tributario, aplicado de la siguiente forma: a) De julio a septiembre 1,5% y de octubre a diciembre 3%.

**Art. 19.- De la notificación de cambios.** - Todo incremento de patrimonio, cambio de domicilio, cambio de denominación, cambio de denominación de la actividad o naturaleza, transmisión de dominio o liquidación del establecimiento, deberá ser notificado por sujeto pasivo a la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, con la finalidad que la información del Registro de patentes del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, contengan datos actualizados y reales.

**Art. 20.- De Reducción del Impuesto.** - Según lo dispuesto en el Art. 549 del COOTAD, cuando un negocio demuestre haber sufrido pérdidas conforme a la declaración aceptada en el Servicio de Rentas Internas, o por fiscalización efectuada por la predicha entidad, o por la Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, se aplicará conforme estipula en el mencionado artículo.

**Art. 21.- De la Exención.** - En concordancia con el Art. 550 del COOTAD, están exentos del impuesto únicamente los artesanos calificados como tales por la Junta Nacional de Defensa del Artesano. Podrán verificar e inspeccionar el cumplimiento de las condiciones de la actividad económica de los artesanos, para fines tributarios. - La Dirección Financiera del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, se reserva el derecho a revisar las declaraciones, calificaciones y demás documentos que hagan cumplir con las disposiciones de la ley, en lo referente a las personas mencionadas en este artículo.

Si la Dirección Financiera determinare documentadamente que la inversión efectuada por el artesano calificado es superior a la referida en el literal b) del art.2 de la Codificación de la Ley de Defensa Artesanal, procederá a realizar la determinación tributaria correspondiente.

Los productores en los sectores agrícola, pecuario, acuícola; así como las plantaciones forestales no son objeto del impuesto a la patente y en consecuencia las personas naturales, jurídicas, sociedades, nacionales o extranjeras dedicadas a estas actividades no pueden ser sujetos de cobro por parte de ningún gobierno autónomo descentralizado municipal o metropolitano del país; Según el Art. 5, de la Ley Orgánica de Incentivos Tributarios, para Varios Sectores Productivos e Interpretativa del Art. 547 del COOTAD.

**Art. 22.- Del Incentivo Tributarios.** -Con el propósito de incentivar el desarrollo de actividades productivas en el territorio del cantonal San Miguel de Bolívar, las personas naturales o jurídicas que iniciaren sus actividades comerciales, industriales, profesionales, tendrán como base imponible para el cálculo del impuesto de la patente municipal, en el primer año del ejercicio de sus respectivas actividades, la base imponible igual a cero (0). Exclusivamente por asuntos de registro en el catastro de patentes, debe realizar la inscripción obligatoria en el primer año de constitución e inicio de las actividades económicas, como lo establece el Art. 8 de esta ordenanza.

### DISPOSICIONES GENERALES

**Primera.** - En los ordenamientos y aspectos no previstos en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes del Código Tributario y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD); y, demás cuerpos legales que sean aplicables.

**Segunda.** - La Dirección Financiera, a través de la Unidad de Rentas, será responsable de la aplicación de la presente ordenanza y evaluar periódicamente su cumplimiento.

**Tercera.** - En todos los procedimientos y aspectos no señalados en esta ordenanza se aplicarán las disposiciones pertinentes del Código Tributario y del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización COOTAD.

## DISPOSICIÓN DEROGATORIA

**Primera.** - Deróguese toda disposición que contravenga a la ordenanza que establece la Recaudación del impuesto de patente municipal en el cantón San Miguel de Bolívar.

## DISPOSICIÓN FINAL

La presente ordenanza entrará en vigencia, una vez aprobado por el Concejo Municipal y sancionado por el Ejecutivo, partir del primero de enero del año 2022, sin perjuicio de la fecha de publicación en el Registro Oficial.

Dado y suscrito en el salón de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, a los veintidós (22) días del mes de diciembre (12) del año dos mil veintiuno (2021).

**CERTIFICADO DE DISCUSIÓN.** - El infrascrito Secretario General y del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal San Miguel de Bolívar, certifica que la presente **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL, REGISTRO Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE LA PATENTE MUNICIPAL EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR”**, fue conocida, discutida y aprobada en fechas ocho y veintidós de diciembre de dos mil veintiuno, en sesiones Vigésimo Octava y Vigésimo Novena Ordinaria correspondientemente.



Firmado electrónicamente por:  
**CRISTIAN ROLANDO  
CARRASCO SANGACHE**

Abg. Cristian Carrasco Sangache  
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR**

**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.** - San Miguel  
de Bolívar, veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno. – De conformidad con lo  
dispuesto en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento

Territorial, Autonomía y Descentralización, remítase el presente cuerpo normativo a señor Alcalde para su sanción y promulgación. – Cúmplase.



Firmado electrónicamente por:  
**CRISTIAN ROLANDO  
CARRASCO SANGACHE**

Abg. Cristian Carrasco Sangache  
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR**

**ALCALDÍA DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR. – DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR.** – San Miguel de Bolívar, veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno. – De conformidad con las disposiciones contenidas en el art. 322, inciso cuarto del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza guarda concordancia con la Constitución y las Leyes de la República del Ecuador. – **SANCIONO**, la presente **“ORDENANZA SUSTITUTIVA QUE REGULA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL, REGISTRO Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO DE LA PATENTE MUNICIPAL EN EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR”**, la cual entrara en vigencia a partir de la aprobación del Concejo Municipal, su respectiva suscripción y publicación en el Registro Oficial.



Firmado electrónicamente por:  
**HERBART STALIN  
CARRASCO  
VALAREZO**

Dr. Stalin Carrasco Valarezo  
**ALCALDE DEL CANTÓN SAN MIGUEL DE BOLÍVAR**

Proveyó y firmó la presente Ordenanza el Dr. Stalin Carrasco Valarezo, Alcalde del Cantón San Miguel de Bolívar, el veintisiete de diciembre de dos mil veintiuno.



Firmado electrónicamente por:  
**CRISTIAN ROLANDO  
CARRASCO SANGACHE**

Abg. Cristian Carrasco Sangache  
**SECRETARIO GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL SAN MIGUEL DE BOLÍVAR**



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](http://www.registroficial.gob.ec)

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.