

REGISTRO OFICIAL[®]

ÓRGANO DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR

SUMARIO:

Págs.

GOBIERNOS AUTÓNOMOS DESCENTRALIZADOS

ORDENANZAS MUNICIPALES:

GADMCD-2023-001	Cantón Durán: Que expide la segunda reforma a la Ordenanza que reglamenta la tasa de habilitación y control de establecimientos comerciales, industriales y cualquiera de orden económico que operen en el cantón	2
GADMCD-2023-003	Cantón Durán: Que expide la segunda reforma a la Ordenanza que reglamenta la determinación, administración, control y recaudación del impuesto sobre los activos totales.	6
03	Cantón Pangua: Que regula la formación de catastros prediales urbanos, la determinación, emisión, administración y recaudación del impuesto a la propiedad urbana para el bienio 2024 - 2025	10
-	Cantón Paquisha: Que regula la formación del catastro predial urbano y rural, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2024 - 2025	54

ORDENANZA N°. GADMCD-2023-001**SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y CUALQUIERA DE ORDEN ECONÓMICO QUE OPEREN EN EL CANTÓN DURÁN****CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la organización político-administrativa del Estado Ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política administrativa y financiera. Además desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.

Que, de conformidad con lo estipulado en el artículo 238 de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, consagran la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados.

Que, el artículo 7 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los concejos municipales tienen la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, de conformidad con lo estipulado en el artículo 8 del Código orgánico Tributario, en concordancia con el artículo 240 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos municipales tienen facultad reglamentaria para la aplicación de leyes tributarias.

Que, el literal d) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que es atribución del Alcalde “presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de su competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal.”.

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus literales a) y b) estipula dentro de las atribuciones del concejo municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones y su regulación mediante ordenanza conforme lo previsto en la ley a su favor.

Que, el artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala “la concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria por parte de los gobiernos autónomos descentralizados sólo se podrá realizar a través de ordenanzas”.

Que, el numeral 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece dentro de las competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales, la siguiente: “crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.”

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Artículo 163 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, establece 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 492 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, estipula que las municipalidades y distritos metropolitanos reglamentarán por medio de ordenanzas el cobro de sus tributos.

Que, la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y CUALQUIERA DE ORDEN ECONÓMICO QUE OPERE EN EL CANTÓN DURÁN**, discutida y aprobada en sesiones ordinarias de los días 6 y 13 de enero del 2011, estipula “Art. 2.- DE LA EXIGIBILIDAD DE LA TASA.- La tasa de habilitación y control es anual y deberá ser cancelada hasta el 31 de mayo de cada año. Las inspecciones municipales se efectuarán todos los meses del año según lo estime necesario la Administración Municipal. Los establecimientos que no hubieren recibido boletas hasta el 30 de abril de cada año y los que se abriesen posteriormente durante el año, por propia cuenta deberán notificar este hecho a la Municipalidad y la liquidarán la tasa de acuerdo a la presente ordenanza. Solo a partir del 1 de junio de cada año, la no cancelación de la tasa correspondiente al año en referencia podrá ser sancionada con la clausura del establecimiento.”

En ejercicio de la facultad legislativa que confiere la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240, en concordancia con lo establecido en el artículo 7 y literales a) y b) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

SEGUNDA REFORMA A LA “ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y CUALQUIERA DE ORDEN ECONÓMICO QUE OPEREN EN EL CANTÓN DURÁN”

Artículo 1.- Deróguese la primera reforma a la **“ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y CUALQUIERA DE ORDEN ECONÓMICO QUE OPEREN EN EL CANTÓN DURÁN”**, contenida en la Ordenanza No. GADMCD-2020-015-DNM, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Durán, discutida y aprobada en sesiones ordinarias 7 y 29 de octubre de 2020.

Artículo 2.- Incorpórese a la **“ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y CUALQUIERA DE ORDEN ECONÓMICO QUE OPEREN EN EL CANTÓN DURÁN”**, discutida y aprobada en sesiones ordinarias de los días 6 y 13 de enero del 2011, la disposición transitoria primera.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

PRIMERA.- Se prorroga el plazo estipulado en el art. 2 de la presente ordenanza hasta el 30 de julio del año 2023, para la declaración y pago de tasa de habilitación y control de establecimientos comerciales, industriales y cualquiera de orden económico que operen en el Cantón Durán, del ejercicio fiscal 2022 (año de liquidación 2023), y entrará en vigencia a partir de la publicación en su gaceta oficial municipal y el dominio web de la institución del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Durán, y por tratarse de norma de carácter tributario, además la promulgará y remitirá para su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Durán a los seis días del mes Julio del año 2023.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ESTEBAN
CHONILLO BREILH**

**ING. LUIS ESTEBAN CHONILLO BREILH
ALCALDE DEL CANTÓN DURÁN**

**ARMANDO
BENIGNO
ORTEGA
RODRIGUEZ**

Firmado
digitalmente por
**ARMANDO BENIGNO
ORTEGA RODRIGUEZ**
Fecha: 2023.07.07
12:48:18 -05'00'

**ABG. ARMANDO ORTEGA RODRÍGUEZ
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO
MUNICIPAL - G.A.D.M.C.D**

CERTIFICO: Que la **"SEGUNDA REFORMA A LA “ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y CUALQUIERA DE ORDEN ECONÓMICO QUE OPEREN EN EL CANTÓN DURÁN”**. Fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Durán, en Sesiones Ordinarias de fechas veintinueve de junio y seis de julio del año dos mil veintitrés, en primer y segundo debate respectivamente.

Durán, 06 de julio del 2023.

ARMANDO
BENIGNO
ORTEGA
RODRIGUEZ

Firmado
digitalmente por
ARMANDO
BENIGNO ORTEGA
RODRIGUEZ
Fecha: 2023.07.07
12:48:39 -05'00'

AB. ARMANDO ORTEGA RODRÍGUEZ
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
DURÁN

De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización, **SANCIONÓ** la **"SEGUNDA REFORMA A LA "ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y CUALQUIERA DE ORDEN ECONÓMICO QUE OPEREN EN EL CANTÓN DURÁN"**, y ordenó su publicación a través de la Gaceta Oficial o dominio web, sin perjuicio a su publicación en el Registro Oficial.

Durán, 06 de julio del 2023.



Firmado electrónicamente por:
LUIS ESTEBAN
CHONILLO BREILH

ING. LUIS ESTEBAN CHONILLO BREILH
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN DURÁN

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación Gaceta Oficial, dominio web, sin perjuicio a su publicación en el Registro Oficial, de la **" SEGUNDA REFORMA A LA "ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA TASA DE HABILITACIÓN Y CONTROL DE ESTABLECIMIENTOS COMERCIALES, INDUSTRIALES Y CUALQUIERA DE ORDEN ECONÓMICO QUE OPEREN EN EL CANTÓN DURÁN"**, a los seis días del mes de julio del año dos mil veintitrés.

Lo Certifico.-

ARMANDO
BENIGNO
ORTEGA
RODRIGUEZ

Firmado digitalmente
por ARMANDO
BENIGNO ORTEGA
RODRIGUEZ
Fecha: 2023.07.07
12:49:04 -05'00'

AB. ARMANDO ORTEGA RODRÍGUEZ
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN
DURÁN

ORDENANZA N°. GADMCD-2023-003**SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LOS ACTIVOS TOTALES****CONSIDERANDO:**

Que, el artículo 1 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, establece la organización político-administrativa del Estado Ecuatoriano en el territorio: el régimen de los diferentes niveles de gobiernos autónomos descentralizados y los regímenes especiales, con el fin de garantizar su autonomía política administrativa y financiera. Además desarrolla un modelo de descentralización obligatoria y progresiva a través del sistema nacional de competencias, la institucionalidad responsable de su administración, las fuentes de financiamiento y la definición de políticas y mecanismos para compensar los desequilibrios en el desarrollo territorial.

Que, de conformidad con lo estipulado en el artículo 238 de la Constitución de la República, en concordancia con el artículo 5 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, consagran la autonomía de los gobiernos autónomos descentralizados;

Que, el artículo 7 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, establece que los concejos municipales tienen la capacidad para dictar normas de carácter general a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

Que, de conformidad con lo estipulado en el artículo 8 del Código Orgánico Tributario, en concordancia con el artículo 240 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, los gobiernos municipales tienen facultad reglamentaria para la aplicación de leyes tributarias.

Que, el numeral 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador, establece dentro de las competencias exclusivas de los Gobiernos Municipales, la siguiente: “crear, modificar o suprimir mediante ordenanzas, tasas y contribuciones especiales de mejoras.”

Que, el artículo 270 de la Constitución de la República del Ecuador, en concordancia con el Artículo 163 del Código Orgánico Territorial, Autonomía y Descentralización, establece 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 literal d) del artículo 60 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala que es atribución del Alcalde “presentar proyectos de ordenanzas al concejo municipal en el ámbito de su competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal.”.

Que, el artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, en sus literales a) y b) estipula dentro de las atribuciones del concejo municipal el ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones y su regulación mediante ordenanza conforme lo previsto en la ley a su favor.

Que, el artículo 169 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, señala “la concesión o ampliación de incentivos o beneficios de naturaleza tributaria por parte de los gobiernos autónomos descentralizados sólo se podrá realizar a través de ordenanzas.”

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

Que, el literal c) del artículo 489 del Código antes citado, señala que las municipalidades son las fuentes de obligación tributaria municipal, en uso de la facultad conferida por la Ley.

Que, el artículo 555 ibídem dispone que el plazo para el pago del impuesto del 1.5 por mil corresponderá al activo total del año calendario anterior y el período financiero correrá del 1 de enero al 31 de diciembre. Este impuesto se pagará hasta 30 días después de la fecha límite establecida para la declaración del impuesto a la renta.

Que, la **ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LOS ACTIVOS TOTALES**, discutida y aprobada los días 6 y 13 de enero de 2011, establece: “Art. 18.- Plazos para la declaración y pago del impuesto.- El plazo para la declaración y pago del impuesto sobre los activos totales es hasta 30 días después de la fecha límite de pago establecida para la declaración del impuesto a la renta, vencido el plazo se calculará el interés de conformidad con el Art. 21 del Código Tributario.”

En ejercicio de la facultad legislativa que confiere el numeral 5 del artículo 264 de la Constitución de la República del Ecuador la Constitución de la República del Ecuador en el artículo 240, en concordancia con lo establecido en el artículo 7 y literales a) y b) del artículo 57 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

EXPIDE:

SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LOS ACTIVOS TOTALES.

Artículo 1.- Agréguese a la “**ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LOS**

ACTIVOS TOTALES", discutida y aprobada los días 6 y 13 de enero de 2011, la disposición transitoria tercera.

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

TERCERA.- Los pagos del ejercicio fiscal 2022 (año de liquidación 2023) realizados hasta el 30 de julio del año 2023 en virtud de lo estipulado en el art. 18 de la presente ordenanza, no acarrearán intereses ni multas, y la presente reforma entrará en vigencia partir de la publicación en su gaceta oficial municipal y el dominio web de la institución del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Durán, y por tratarse de norma de carácter tributario, además la promulgará y remitirá para su publicación en el Registro Oficial.

Dado y firmado en la sala de sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Durán a los seis días del mes Julio del año 2023.



Firmado electrónicamente por:
**LUIS ESTEBAN
CHONILLO BREILH**

**ING. LUIS ESTEBAN CHONILLO BREILH
ALCALDE DEL CANTÓN DURÁN**



Firmado electrónicamente por:
**ARMANDO BENIGNO
ORTEGA RODRIGUEZ**

**ABG. ARMANDO ORTEGA RODRÍGUEZ
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO
MUNICIPAL - G.A.D.M.C.D**

CERTIFICO: Que la "**SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LOS ACTIVOS TOTALES**". Fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Durán, en Sesiones Ordinarias de fechas veintinueve de junio y seis de julio del año dos mil veintitrés, en primer y segundo debate respectivamente.

Durán, 06 de julio del 2023.



Firmado electrónicamente por:
**ARMANDO BENIGNO
ORTEGA RODRIGUEZ**

**AB. ARMANDO ORTEGA RODRÍGUEZ
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN DURÁN**

De conformidad con lo previsto en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial y Autonomía y Descentralización, **SANCIONÓ** la "**SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LOS ACTIVOS TOTALES**", y ordenó su publicación a través de la Gaceta Oficial o dominio web, sin perjuicio a su publicación en el Registro Oficial.

Durán, 06 de julio del 2023.



ING. LUIS ESTEBAN CHONILLO BREILH
ALCALDE DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN DURÁN

Sancionó y ordenó la promulgación a través de su publicación Gaceta Oficial, dominio web, sin perjuicio a su publicación en el Registro Oficial, de la **"SEGUNDA REFORMA A LA ORDENANZA QUE REGLAMENTA LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN, CONTROL Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO SOBRE LOS ACTIVOS TOTALES"**, a los seis días del mes de julio del año dos mil veintitrés.

Lo Certifico.-



AB. ARMANDO ORTEGA RODRÍGUEZ
SECRETARIO GENERAL Y DE CONCEJO MUNICIPAL
GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN DURÁN

**GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PANGUA
PROVINCIA DE COTOPAXI**

ORDENANZA N° 03

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2024-2025.

EXPOSICIÓN DE MOTIVOS

El Ecuador, en su Constitución, decidió construir una nueva forma de convivencia ciudadana, en diversidad, para alcanzar el buen vivir, el *sumak kawsay*, de tal forma que se estableció en un Estado democrático de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, conforme el Art. 1 de la Constitución de la República del Ecuador (CRE).

Los gobiernos cantonales descentralizados son autónomos por mandato del Art. 238 de la CRE, y por las garantías legales reconocidas en los Arts. 5 y 6 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD). Al tratarse de una autonomía política, administrativa y financiera, los Concejos Cantonales tienen facultades legislativas ancladas a sus competencias, en el ámbito de su jurisdicción territorial, como manda el Art. 240 de la CRE, además de las facultades ejecutivas que todo gobierno autónomo descentralizado ejerce, conforme los Arts. 7, 10 y 28 de la norma de la titularidad de las competencias de aquellos (COOTAD).

El Art. 264 de la CRE dispone el catálogo de competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados municipales, mismas que, de conformidad con el Art. 260 *ibídem*, pueden ser ejercidas de manera concurrente entre los niveles de gobierno, en cuanto a la gestión de servicios públicos, garantizando, de conformidad con los principios previstos en los Arts. 226 y 227 de la CRE, 3 del COOTAD y 26 del Código Orgánico Administrativo (COA), bajo los principios de corresponsabilidad y complementariedad en la gestión, según las competencias que corresponde a cada gobierno autónomo en sus jurisdicciones, para garantizar actuaciones conducentes al efectivo goce y ejercicio de derechos de las personas y el cumplimiento de los objetivos del buen vivir.

El Art. 425 de la CRE establece, en virtud de la supremacía constitucional, el orden jerárquico de aplicación normativa en el país, considerando que, dentro de tal jerarquía, el principio de competencia, en especial de la titularidad de las competencias exclusivas de los gobiernos autónomos descentralizados, prevé que las normas expedidas en el ejercicio de tales competencias prevalecen sobre otras normas infraconstitucionales, en caso de conflicto.

El Art. 264.9 de la CRE dispone que los gobiernos municipales tienen la competencia exclusiva para la formar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, de tal forma que dichos catastros son inventarios prediales territoriales de los bienes inmuebles y del valor de la propiedad urbana y rural. Así, los catastros constituyen instrumentos que registran la información que las Municipalidades utilizan en el ordenamiento territorial, permitiendo consolidar e integrar

la información situacional, instrumental, física, económica, normativa, fiscal, administrativa y geográfica de los predios urbanos y rurales sobre el territorio.

Uno de los principales indicadores para evaluar la administración catastral en el país es el grado de cobertura del inventario de las propiedades inmobiliarias urbanas y rurales en la jurisdicción territorial de cada Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal (GADM), nivel de gobierno obligado a cumplir con la formación y la administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales, siendo éstas competencias exclusivas constitucionales que se consideran bajo los siguientes presupuestos:

- a) La formación misma del catastro inmobiliario;
- b) La estructuración del inventario predial en el territorio urbano y rural del Cantón; y,
- c) La forma integrada del uso de la información catastral inmobiliaria para otros contextos de la administración y gestión territorial, estudios de impacto ambiental, delimitaciones barriales, instalaciones de nuevas unidades de producción, regularización de la tenencia del suelo, equipamientos de salud, medio ambiente y de expropiación.

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

La propuesta de Ordenanza que regula la formación, administración, determinación y recaudación del impuesto a la propiedad urbana, con normativas que permiten también regular la administración del catastro inmobiliario y definen el valor de la propiedad, desde el punto de vista jurídico, en el cumplimiento de la disposición constitucional de las competencias exclusivas y de las normas establecidas en el COOTAD, permite a los gobiernos municipales, en lo referente a la formación de los catastros inmobiliarios urbanos, actualizar la información predial y el valor de la propiedad cada bienio.

Al respecto, se debe considerar que el valor de la propiedad es intrínseco, propio o natural de los inmuebles, y sirve de base para la determinación de impuestos, así como para otros efectos tributarios y no tributarios, además de constituirse un elemento importante para procedimientos de expropiación que los gobiernos autónomos descentralizados municipales requieren.

El Art. 496 del COOTAD dispone que las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de la valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio. A este efecto, la Dirección Financiera o quien haga sus veces notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Por tanto, los gobiernos autónomos descentralizados municipales y el Distrito Metropolitano, están obligados a emitir reglas para determinar el valor de los predios urbanos y rurales en sus jurisdicciones, ajustándolos a los rangos y factores vigentes en la normativa rectora de cada gobierno cantonal,

que permitan determinar una valoración adecuada a los principios de igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad inherentes a los tributos que regirán para el bienio 2024-2025.

EL CONCEJO CANTONAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA

Considerando:

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

Que, el Estado constitucional de derechos y justicia, que se gobierna de manera descentralizada, da prioridad a los derechos fundamentales de los sujetos de protección, que se encuentran normativamente garantizados, derechos que son exigibles y justiciables a través de las garantías jurisdiccionales reguladas en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional y en normativa jurídica supletoria;

Que, el numeral 9 del Art. 264 de la CRE establece, como competencia exclusiva a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, la formación y administración de los catastros inmobiliarios urbanos y rurales;

Que, el Art. 375 ibidem determina que el Estado, en todos sus niveles de gobierno, garantizará el derecho al hábitat y a la vivienda digna, para lo cual: 1. Generará la información necesaria para el diseño de estrategias y programas que comprendan las relaciones entre vivienda, servicios, espacio y transporte públicos, equipamiento y gestión del suelo urbano; 2. Mantendrá un catastro nacional integrado georreferenciado, de hábitat y vivienda; 3. Elaborará, implementará y evaluará políticas, planes y programas de hábitat y de acceso universal a la vivienda, a partir de los principios de universalidad, equidad e interculturalidad, con enfoque en la gestión de riesgos;

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

Que, el artículo 139 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece que corresponde de manera obligatoria a los gobiernos autónomos descentralizados actualizar cada dos años los catastros y la valoración de la propiedad urbana y rural, sin perjuicio de la actualización solicitada por el propietario, a su costa;

Que, el artículo 491 del COOTAD norma que sin perjuicio de otros tributos que se hayan creado o que se crearen para la financiación municipal, o metropolitana, se considerarán impuestos municipales y metropolitanos los siguientes:

- a) El impuesto sobre la propiedad urbana;
- b) El impuesto sobre la propiedad rural;
- c) El impuesto de alcabalas;
- g) El impuesto a las utilidades en la transferencia de predios urbanos y plusvalía de los mismos;
- e,
- i) El impuesto del 1.55 por mil sobre los activos totales.

Que, el artículo 492 ibidem, dispone que las municipalidades reglamentarán mediante ordenanzas el cobro de sus tributos, para cuya finalidad se deben mantener actualizados los catastros, estableciéndose el valor de la propiedad, conforme lo previsto en el artículo 495 del COOTAD, considerando las particularidades de cada localidad;

Que, el artículo 494 del COOTAD, prescribe que las municipalidades deben mantener actualizados en forma permanente los catastros de predios urbanos y rurales, debiendo los bienes inmuebles constar en el catastro con el valor de la propiedad actualizado;

Que, de conformidad con el artículo 496 del COOTAD, las municipalidades realizarán en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio;

Que, el artículo 497 del COOTAD consagra que, una vez realizada la actualización de los avalúos, se deberá revisar el manto de los impuestos prediales urbano y rural que regirán para el bienio, en observancia de los principios básicos de la igualdad, proporcionalidad, progresividad y generalidad que sustentan el sistema tributario nacional;

Que, la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión de Suelo, publicada en el suplemento Registro Oficial #790 el 5 de julio de 2016, norma y regula los nuevos procedimientos a llevar a cabo dentro del ámbito de las competencias municipales, relacionados a la actualización del Catastro nacional; y,

Que, el mismo Art. 100 de la LOOTUGS establece que el Catastro Nacional Integrado Georreferenciado deberá actualizarse de manera continua y permanente, y será administrado por el ente rector de hábitat y vivienda, el cual regulará la conformación y funciones del Sistema y establecerá normas, estándares, protocolos, plazos y procedimientos para el levantamiento de la información catastral y la valoración de los bienes inmuebles tomando en cuenta la clasificación, usos del suelo, entre otros. Asimismo, podrá requerir información adicional a otras entidades públicas y privadas. La información generada para el catastro deberá ser utilizada como insumo principal para los procesos de planificación y ordenamiento territorial de los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, y alimentará el Sistema Nacional de Información;

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena de la LOOTUGS, una vez cumplido con el levantamiento de información (...) los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos, actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora del hábitat y vivienda;

Que, conforme la Disposición Transitoria Novena indicada, una vez cumplido con el levantamiento de información señalado los Gobiernos Autónomos Descentralizados municipales y metropolitanos actualizarán la información catastral de sus circunscripciones territoriales de manera continua y permanente, atendiendo obligatoriamente las disposiciones emitidas por la entidad rectora de hábitat y vivienda;

En ejercicio de las atribuciones y competencias constitucionales y las dispuestas a este Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal en los Arts. 53, 54, 55 literal i), 56, 57, 58, 59 y 60 del COOTAD, concordantes con los Arts. 68, 87 y 88 del Código Tributario.

EXPIDE

LA SIGUIENTE ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2024-2025

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- Objeto.- El Gobierno Autónomo Descentralizado de Pangua, mediante la presente Ordenanza, establece las normas legales y técnicas de los procedimientos y administración de la información predial, los procedimientos, normativa, y metodología del modelo de valoración, valor del suelo y valor de las edificaciones, para la determinación del valor de la propiedad, tarifa impositiva e impuesto predial, de todos los predios de la zona urbana del cantón Pangua, determinadas de conformidad con la ley. Para el bienio 2024 - 2025.

El impuesto a la propiedad urbana se establecerá a todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón Pangua determinadas de conformidad con la Ley y el Plan de Desarrollo y Ordenamiento Territorial.

Art. 2.- Ámbito de Aplicación. - El ámbito de aplicación de la presente Ordenanza será para todas las propiedades ubicadas en la zona urbana de las parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas del Cantón Pangua

Art. 3.- Sujeto activo. - El sujeto activo del impuesto predial urbano es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del cantón Pangua.

Art. 4.- 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, en la forma establecida por la ley.

Por tanto, para efectos de lo que dispone esta Ordenanza, son también sujetos pasivos las personas naturales o jurídicas, nacionales o extranjeras que tengan propiedades situadas en la zona urbana del Cantón Pangua.

Art. 5.- Administración tributaria municipal.- La Administración Tributaria Municipal, esto es, los procesos de determinación, cálculo, liquidación y recaudación de los impuestos, que pesan sobre la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Pangua, en base a lo establecido en la presente ordenanza, es de competencia indelegable de la Dirección Financiera, la misma que la ejercerá por intermedio de su Director(a) y por medio de las dependencias encargadas de la Tesorería y de las recaudaciones municipales.

Art. 6.- Definiciones. A efectos de una mejor aplicación de esta ordenanza, se establecen las siguientes definiciones:

Avalúo de los predios: Valor determinado de un bien inmueble registrado en el catastro municipal urbano, en el que se incluye el valor del suelo lote y sus mejoras (construcciones y otros elementos valorizables, en función de las especificaciones técnicas de un inmueble determinado y los valores aprobados, establecidos para fines impositivos por la Dirección correspondiente.

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

Avalúo del Lote: Es el resultante de multiplicar el área del lote por el valor del metro cuadrado del suelo.

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

Bien Inmueble Urbano: es la una unidad de tierra que no pueden ser transportados de un lugar a otro; delimitada por una línea poligonal con o sin construcciones o edificaciones, ubicada dentro de la zona delimitada como urbana, la misma que es establecida por los Gobiernos Autónomos Descentralizados, atribuida a un propietario o varios proindiviso.

Bloque constructivo. - Son edificaciones de cualquier tipo, destino y uso, de uno o varios pisos adheridos permanentemente al predio y que forman parte integrante del mismo. Se caracteriza por presentar una tipología constructiva puntual.

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

Clave Código Catastral: Identificación alfanumérica única y no repetible respecto de a su localización geográfica e inventario predial que se asigna a cada inmueble o a cada unidad en Régimen de Propiedad Horizontal, que se origina en el proceso de catastro.

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

Predio. - Área o porción de terreno individual o múltiple rustico o urbano, sujeto a derechos reales de propiedad o relacionados con posesiones de la tierra. Incluye suelo edificado o no edificado.

Suelo urbano. - Es el ocupado por asentamientos humanos concentrados que están dotados total o parcialmente de infraestructura básica y servicios públicos, y que constituye un sistema continuo e interrelacionado de espacios públicos y privados. Estos asentamientos humanos pueden ser de diferentes escalas e incluyen núcleos urbanos en suelo rural, de acuerdo con el artículo 18 de la Ley Orgánica de Ordenamiento Territorial, Uso y Gestión del Suelo.

Zona homogénea urbana. - Espacio geográfico catastral urbano dentro de una jurisdicción cantonal, donde sus atributos cuantitativos y cualitativos son similares en cuanto a la dotación de servicios, infraestructura, equipamiento, uso, calidad del suelo, accesibilidad, y demás características que permitirán determinar la base del valor del suelo.

Art. 7.- DEL REGISTRO CATASTRAL. - Todos los bienes inmuebles registrados en el catastro municipal de la circunscripción territorial del cantón Pangua deberán ser valuados. El avalúo actualizado de los mismos se utilizará de manera multifinalitaria en aplicaciones de planeación, programación, estadísticas fiscales o de otro tipo.

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

Art. 8.- Integración de los registros catastrales. - Los registros catastrales estarán integrados de tal manera que permitan su aprovechamiento multifinalitario y se puedan generar agrupamientos, los que se clasificarán en:

- Numéricos, en función de la clave catastral de cada predio.
- Alfabéticos, en función del nombre del propietario o del poseedor, constituido este por apellidos paterno y materno y nombre(s).
- De ubicación, por la localización del predio, de acuerdo a los números o nombres de vías, calles, sitios y número oficial.
- Estadístico, en función del uso o destino del predio, que establezca la información o registro que se obtenga del centro de población y en las normas, criterios y zonificación.

Art. 9.- Documentación complementaria. - Forman parte de la presente Ordenanza:

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

Art. 10.- Dependencias municipales responsables.- Corresponde a la Dirección de Planificación Urbana y Rural del GADMUPAN, por medio de su Unidad de Avalúos y Catastros, administrar, mantener y actualizar el registro catastral, establecer el avalúo de las edificaciones y de los terrenos, de conformidad con los principios técnicos que rigen la materia, las normas de avalúo para las edificaciones y solares, y el plano del valor base de la tierra, que permitan establecer la base imponible y la tarifa impositiva para la determinación del impuesto a la propiedad.

Es responsabilidad indelegable de la Unidad de Avalúos y Catastros en el GADMUPAN, establecer las políticas y procedimientos para mantener actualizados, en forma permanente, los catastros de los predios urbanos del cantón. En esos catastros los bienes inmuebles constarán con el avalúo real de la propiedad debidamente actualizado.

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

Cualquier cambio de avalúo en la propiedad, implicará una reliquidación en el valor a pagar por concepto de los impuestos prediales desde la vigencia de la presente Ordenanza, bienio 2024-2025.

A la Unidad de Avalúos y Catastros en el GADMUPAN, le corresponde, la verificación y comprobación de la base imponible (avalúos individuales), para los efectos impositivos y tributarios que realiza la Dirección Financiera.

A la Dirección Financiera, a través de las dependencias encargadas de la determinación impositiva y la de recaudaciones municipales, les corresponde aplicar las deducciones, rebajas y exoneraciones, en base a lo determinado en la presente Ordenanza.

A la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de Tesorería, le corresponde el cobro del impuesto a través de los mecanismos contemplados en la normativa existente.

Art. 11.- De la formación del catastro predial Urbano. La formación del catastro predial, se realizará en atención a:

a. El catastro de los predios. -

- El catastro del título de dominio de los predios. - Proceso por medio del cual se incorpora en el catastro municipal, individualizados por un código, los títulos de propiedad inscritos en el Registro de la Propiedad, de los predios o de las alícuotas, en caso de copropiedades sometidas al Régimen de Propiedad Horizontal;
- El registro de predios mostrencos (previa existencia de la ordenanza);
- El registro individual en la base de datos alfanumérica.- Tal registro, llevado y controlado por medios informáticos y que servirá para obtener la información catastral, contendrá los siguientes datos legales, físicos y técnicos del predio:
 - Derecho sobre el predio o bien inmueble.
 - Características del terreno y de las edificaciones, sus avalúos y modificaciones (incluye: áreas según escritura y según levantamiento; alícuotas; valor por metro cuadrado; avalúo; factores de corrección).

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

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

Art. 12.- De las actualizaciones y mantenimiento catastral. - Corresponde a la Dirección de Planificación Urbana y Rural, por medio de la Unidad de Avalúos y Catastros, la actualización y

mantenimiento del catastro urbano, previa solicitud del propietario o su representante legal, o cuando se estime conveniente realizar actualizaciones al registro catastral tales como:

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

Corresponde a la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales realizar las siguientes aplicaciones:

- Aplicación de las exoneraciones de acuerdo a la ley; y,
- Aplicación de rebajas de acuerdo a la ley.

Art. 13.- Inventario catastral.- Los registros de los predios urbanos, los registros cartográficos y sus actualizaciones, conformarán el inventario catastral, el mismo que deberá ser llevado y controlado en medios informáticos, que garanticen el enlace de las bases alfanumérica y cartográfica, por medio de un sistema de información geográfica municipal, que permita la recuperación de la información catastral, sea que inicie su consulta por la base alfanumérica o por la localización de un predio en la cartografía digital.

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

CAPÍTULO II APLICACIÓN DEL CATASTRO

Art. 14.- Notificaciones a los contribuyentes. - La Dirección Financiera, de acuerdo a lo que dispone el Art. 496 del COOTAD, a través de la dependencia encargada de la comunicación, procederá a notificar por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización y actualización del avalúo para el bienio 2024 - 2025; así como también notificará por la prensa a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización, para que, en caso de estar en desacuerdo presente el correspondiente reclamo administrativo de conformidad con la ley.

Art. 15.- De los predios sin edificaciones y/o no terminadas. - Los propietarios de predios urbanos no edificados, deberán pagar conjuntamente con el impuesto predial, el recargo respectivo, observando lo que, para estos casos contemplan los Arts. 507 y 508 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, con las exenciones que contempla el Art. 509 del mismo Código.

TÍTULO II CAPÍTULO I

DE LA DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD

Art. 16.- Existencia del hecho generador. - El hecho generador del impuesto predial urbano, constituyen los predios ubicados en la zona urbana del Cantón Pangua, debidamente catastrados en el GAD Municipal. La posesión no implica la titularidad del derecho de propiedad, ni de ninguno de los derechos reales determinados en el Código Civil.

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:

- Identificación predial.
- Tipo de Tenencia.
- Información legal del lote.
- Características del lote.
- Infraestructura y servicios.
- Uso del suelo.
- Características de la edificación.
- Adicionales constructivos o mejoras.
- Esquema del predio.
- Cotitulares
- Observaciones generales
- Informante y responsables.

Cuando un predio resulte cortado por la línea divisoria de las zonas urbana/rural, para fines de aplicación de estos tributos, se lo considerará incluido en la zona en donde quede más de la mitad de su superficie.

Art. 17.- Avalúo de la propiedad urbana. - Para establecer el avalúo de la propiedad urbana se considerará en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- a. El avalúo del suelo que es el precio unitario del suelo urbano, determinado por un proceso de comparación con precios de venta de lotes o solares de condiciones similares u homogéneas del mismo sector, multiplicado por la superficie del lote o solar;

- b. El avalúo de las edificaciones que es el precio de las construcciones, que se hayan desarrollado con carácter permanente sobre un solar, calculado sobre el método de reposición;
- c. El avalúo de los sistemas constructivos adicionales; y,
- d. 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.

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

1. Avalúo del terreno. - Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos permitirá definir la estructura del territorio urbano y establecer sectores homogéneos jerarquizados.

Además, se considera el análisis de las características del uso actual, equipamiento, infraestructura y servicios municipales, uso potencial del suelo; sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de los solares, información que, mediante un proceso de comparación de precios de condiciones similares u homogéneas, son la base para la elaboración del plano del valor del suelo urbano; sobre el cual se determine el valor base por sectores homogéneos. Expresado en los respectivos planos adjuntos a la presente Ordenanza.

El valor base que consta en los planos del valor de la tierra urbana, será afectado por los factores de aumento o reducción del avalúo del terreno, el urbano por aspectos sociológicos, topográficos, riesgo, ubicación en la manzana y geométricos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios.

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

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

a. Valor base del suelo urbano. -

Parroquia El Corazón				
Identificación	Valor (\$/m2)	Lote tipo (m2)	Frente mínimo (m)	Fondo Mínimo (m)

ZGCORA_1	70.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_2	50.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_3	40.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_4	30.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_5	20.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_6	12.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_7	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_8	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_9	8.50	150.00	10.00	15.00
ZGCORA_10	7.00	150.00	10.00	15.00
Parroquia Moraspungo				
Identificación	Valor (\$/m2)	Lote tipo (m2)	Frente mínimo (m)	Fondo Mínimo (m)
ZGMORAS_1	70.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_2	30.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_3	25.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_4	20.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_5	18.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_6	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_7	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_8	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_9	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_10	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_11	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_12	9.00	150.00	10.00	15.00
ZGMORAS_13	7.50	150.00	10.00	15.00
Parroquia Pinllopata				
Identificación	Valor (\$/m2)	Lote tipo (m2)	Frente mínimo (m)	Fondo Mínimo (m)
ZGPINLL_1	18.00	150.00	10.00	15.00
ZGPINLL_2	12.00	150.00	10.00	15.00
ZGPINLL_3	7.00	150.00	10.00	15.00
Parroquia Ramón Campaña				
Identificación	Valor (\$/m2)	Lote tipo (m2)	Frente mínimo (m)	Fondo Mínimo (m)
ZGRCA_1	15.00	150.00	10.00	15.00
ZGRCA_2	10.00	150.00	10.00	15.00
ZGRCA_3	7.00	150.00	10.00	15.00

b. Factores de aumento y reducción. -

ANEXO 1. - Planos que contienen los valores base por metro cuadrado (m2), para los suelos urbanos del cantón Pangua.

a. Factores de aumento y reducción. - El valor base determinada por el estudio de mercado y la respectiva zona geoeconómica, son afectados por los factores que

afectarán al valor base del suelo incrementando o decrementando su valor final y estos son:

Factores por Infraestructuras:

TABLA		
FACTOR POR INFRAESTRUCTURA (<i>Finf</i>)		
DESCRIPCIÓN	ELEMENTO	COEFICIENTE
TIPO DE CALZADA (TIC)	NO TIENE	0.000
	PAVIMENTO RÍGIDO	1.20
	PAVIMENTO FLEXIBLE	1.10
	ADOQUIN DE CEMENTO	1.20
	ADOQUIN ORNAMENTAL	1.20
	EMPEDRADO	0.75
	LASTRE	0.65
	TIERRA	0.50
AGUA POTABLE (AP)	NO TIENE	0.000
	ENTUBADA	1.00
	RED PÚBLICA	1.10
	CARRO CISTERNA	0.75
	POZO VERTIENTE	0.60
ENERGIA ELÉCTRICA (EE)	NO TIENE	0.000
	RED PÚBLICA	1.10
	PANEL SOLAR	0.80
	PLANTA PROPIA	0.70
ALUMBRADO PÚBLICO (APU)	NO TIENE	0.000
	SI TIENE	1.000
ALCANTARILLADO (AL)	NO TIENE	0.000
	SANITARIO	1.20
	PLUVIAL	1.10
	COMBINADA	1.15
	POZO SÉPTICO	0.79
	LETRINA	0.69
	OTRO	0.69
ACERAS (AC)	NO TIENE	0.000
	ACERAS Y BORDILLOS	1.10
	BORDILLOS	0.90
	CUNETAS	0.75

Fórmula:

$$Finf = \frac{TIC + AP + EE + APU + AL + AC}{6}$$

Factor Frente (*Ffre*):

Fórmula:

$$0.84 \left(\frac{Fa}{2} \right) < Ffre = \left(\frac{Fa}{Ft} \right)^{0.25} < 1.19(2Ft)$$

Donde:

1. Ffre= Factor frente
2. Fa= Frente total del lote a evaluarse, es decir el lote tipo
3. Ft= Frente del Lote de la muestra

4. 0.25= Exponente que equivale a obtener la raíz cuadrada o dos veces la raíz cuadrada

Tener presente lo siguiente cuando el frente del lote a evaluarse (lote tipo) sea menor de la mitad del frente del lote de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 0.84; y cuando el frente del lote a evaluarse (lote tipo) sea mayor al doble del frente del lote de la muestra, se aplicará directamente el coeficiente 1.19. el factor máximo de variación por frente es 1.19 y el mínimo de 0.84.

Tomando en cuenta que el frente tipo debería estar considerado desde los aspectos de la cobertura de las zonas geoeconómicas una vez determinado el lote tipo.

Factor Fondo (*Ffon*):

Para aplicar este factor se utilizará el criterio Harper, cuya expresión matemática es:

$$0.80 < Ffon = \left(\frac{Fot}{Fx} \right)^{0.5} < 1.20$$

Donde:

1. Fp = factor fondo.
2. Fot= fondo relativo/equivalente de la muestra
3. Fx= fondo del lote a evaluar (lote tipo)
4. 0.50 = exponente, equivalente a sacar raíz cuadrada

El factor máximo de variación por fondo es 1.20, un valor constante, para el factor mínimo de variación será igual a 0.80.

Para los lotes con forma irregular y que superen las áreas del lote tipo determinadas en el análisis de zonas geoeconómicas del Cantón Pangua, el fondo equivalente se calculará con la siguiente formula:

$$Pe = \frac{S}{F}$$

Donde:

1. Pe = Fondo equivalente
2. S = Área del Lote
3. F = frente total del lote

Una vez que se obtiene el fondo equivalente, se calculará el factor fondo con la fórmula del factor fondo, señalada en este modelo.

Factor Tamaño (*Ftam*):

Esta fórmula tiene la función de ofrecer un factor de ajuste entre los lotes con diferentes tamaño, superficie o área

Fórmula:

$$ht < Ftam = \left(\frac{0.25 * St}{Sa} \right) + ht < 1.20$$

Donde:

- 1. Fta= Factor Tamaño.
- 2. St= Área del lote tipo.
- 3. Sa= Área del lote a avaluar.

ht= índice condicional para lotes cuya área es superior a lo estipulado en el análisis de zonas geoeconómicas, bajo la siguiente tabla:

Índice (ht) para factor Tamaño		
St (rangos en M2)		Índice (ht)
0.00	2000.00	0.75
2000.01	5000.00	0.60
5000.01 m2	10000.00	0.40
Mayores a 10000.00		0.20

Factor Forma (Ffor):

TABLA 2	
FACTOR FORMA (Fform)	
TIPO	COEFICIENTE
REGULAR	1.00
IRREGULAR	0.90
MUY IRREGULAR	0.70

Factor por Tipo de Suelo (Ftsu):

TABLA 3	
FACTOR TIPO DE SUELO (Ftsu)	
TIPO DE SUELO	COEFICIENTE
SECO	1.00
CENAGOSO	0.80
INUNDABLE	0.50
HÚMEDO	0.90

Factor por localización (Floc):

TABLA 4	
FACTOR POR LOCALIZACIÓN (Floc)	
LOCALIZACIÓN DEL PREDIO	COEFICIENTE

ESQUINERO	1.15
EN CABECERA	1.10
EN CRUZ	1.05
EN T	1.05
MANZANERO	1.05
MANZANERO TRIANGULAR	1.05
EN L	1.05
MEDIANERO	1.00
TRIANGULAR	0.90
EN CALLEJÓN	0.80
INTERIOR	0.75

Factor por nivel (F_{niv}):

TABLA 5	
FACTOR POR NIVEL (F_{niv})	
NIVEL TIPO	COEFICIENTE
A NIVEL	1.00
SOBRE NIVEL	1.10
BAJO NIVEL	0.90
PENDIENTE ASCENDENTE	0.70
PENDIENTE DESCENDENTE	0.60

Factor Estado de la construcción en el lote (F_{eco}):

TABLA 6	
ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN EN EL LOTE	
FACTOR FORMA	COEFICIENTE
EDIFICADO	1.20
EN CONSTRUCCIÓN	1.10
NO EDIFICADO	1.00

Factor por uso del predio (USO):

TABLA 7		
Tabla de Factor por Uso del predio (Uso)		
USOS	TIPO	FACTOR
AGRICULTURA	AGRICOLA	0.49
CONSERVACIÓN		
FORESTAL		
PECUARIO		
PROTECCION ECOLOGICA		
CASA COMUNAL	RESIDENCIAL	1.00

RESIDENCIAL		
RESIDENCIAL INTERES SOCIAL		
PRESERVACION PATRIMONIAL		0.75
COMERCIAL Y RESIDENCIAL		1.10
COMERCIAL	COMERCIAL	1.20
CULTURA		
FINANCIERO		
HIDROCARBUROS		
INSTITUCIONAL PRIVADO		
INSTITUCIONAL PUBLICO		
MINERO		
MULTIPLE		
TURISMO		
RECREACION Y DEPORTE		
SALUD	SERVICIOS	1.15
SEGURIDAD		
SERVICIOS ESPECIALES		
TRANSPORTE		
DIPLOMATICO		
DE EQUIPAMIENTO		
BIENESTAR SOCIAL		
INDUSTRIAL	INDUSTRIAL	1.30
AGROINDUSTRIAL		
RELIGIOSO		1.10
EDUCACION		1.00
ESPACIO PUBLICO		1.00
SIN ESPECIFICAR		1.00

Factor por Riesgo (FR):

TABLA 8	
FACTOR POR RIESGO	
FACTOR TIPO	COEFICIENTE
NINGUNO	1.00
ZONA DE INUNDACIÓN	0.70
RIESGO SISMICO	0.40
MOVIMIENTO DE MASAS	0.60

- a. **Cálculo del avalúo individual del terreno.** - El avalúo del terreno será el producto de multiplicar el Valor Unitario del Suelo por el Factor Resultante y por la superficie del terreno.

Fórmula de cálculo:

$$VS = AS * VZG * \left(\frac{F_{inf} + F_{fre} + USO + F_{for} + F_{tsu} + F_{loc} + F_{niv} + F_{eco}}{8} \right) * F_{fon} * F_{tam} * FR$$

Donde:

<i>VS</i> =	Valor del Suelo / Avalúo Catastral del predio
<i>AS</i> =	Área del Suelo / terreno
<i>VZG</i> =	Valor Zona Geoeconómica Base
<i>F_{inf}</i> =	Factor de modificación por INFRAESTRUCTURA
<i>F_{fre}</i> =	Factor de modificación por FRENTE
<i>F_{fon}</i> =	Factor de modificación por FONDO
<i>F_{tam}</i> =	Factor de modificación por TAMAÑO
<i>F_{for}</i> =	Factor de modificación por FORMA DEL TERRENO
<i>F_{tsu}</i> =	Factor de modificación por TIPO DE SUELO
<i>F_{loc}</i> =	Factor de modificación por LOCALIZACIÓN (Ubicación del predio en la manzana)
<i>F_{niv}</i> =	Factor de modificación por NIVEL
<i>F_{eco}</i> =	Factor de modificación por ESTADO DE LA CONSTRUCCIÓN
<i>USO</i> =	Factor de modificación por USO DEL PREDIO
<i>FR</i> =	Factor de modificación por RIESGO

2. Avalúo de edificaciones. - Se establece el avalúo de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente sobre el lote, proceso que, a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser evaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, acabados, etapa de la construcción, edad de la construcción, estado de conservación, uso, superficie, y número de pisos.

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, a cada indicador le corresponderá un número definido de rubros de edificación, a los que se les asignarán los índices de participación. Se aplicará el método de ensamblaje, este método permite agrupar cada elemento constructivo de una edificación con su respectivo valor por individual de m², dando como resultado el costo por m² de construcción. Una vez determinado el costo/m² de la construcción se multiplica por el área levantada en campo y se obtiene el costo de reposición.

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

Para la determinación del avalúo de las edificaciones urbanas, se aplicarán los parámetros, elementos, modelos matemáticos, tabla de valoración de los materiales de construcción, tabla de depreciación de las edificaciones.

Cálculo del avalúo de las edificaciones. -

Método de Reposición. - El método de reposición, es la determinación del costo de reposición para llegar al costo actual de la construcción; es decir, el costo de reposición es el costo de reproducirlo o construirlo de nuevo para conocer el avalúo de la construcción nueva y el costo actual.

La Depreciación. - Es la pérdida de avalúo o del precio de un bien. En el caso de los inmuebles es la pérdida de valor por causa del uso y/o del tiempo.

Formulas aplicadas a la valoración de las edificaciones:

Formula de valoración por pisos:

FÓRMULA GENERAL POR PISOS:

$$VC = (Ac * Vn) * ROSS * FA * FU * CF * EC$$

DONDE:	
VC:	Valor actual de cada piso de la construcción analizada
Ac:	Área de Construcción de Cada piso analizado
Vn:	Costo por M2 de construcción de cada piso.
ROSS:	Factor de Depreciación por Vida Útil y estado de Conservación Método de Ross-Heidecke por cada piso
FA:	Factor por acabados de cada piso.
FU:	Factor por uso de cada piso.
CF:	Factor por la condición física del piso analizado.
EC:	Factor por estado de la construcción Analizada.

FORMULA DE VALORACIÓN DE EDIFICACIONES	
<i>FORMULA DE VALORACIÓN:</i>	
$ACE: \sum (VC_1 + VC_2 + VC_3 + \dots + VC_n) + Oc$	
DONDE:	
ACE:	Avaluo catastral de la Edificación
VC1,2,3,...,N	Valor actual de cada piso de la construcción analizada
Oc:	Adicionales parametrizables que puede tener el predio y que pueden sumarse a la edificación

b. Valor unitario de los elementos de la construcción. -

El valor del metro cuadrado de construcción establecido en la tabla, se determina en relación al tipo de estructura detallado en la ficha catastral, número de pisos y categoría de acabados.

ELEMENTOS	CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS	V.P.M2
-----------	-------------------------------	--------

	ESTRUCTURA	
COLUMNAS PRIMER PISO	Acero	\$ 41.00
	Caña	\$ 11.01
	Hormigon Armado	\$ 48.69
	Madera Comun	\$ 11.19
	Madera Tratada	\$ 19.76
	Mixto Metal/hormigon	\$ 51.23
	Trab. Soportante	\$ 26.35
	caña rustica	\$ 0.77
	Muros portantes	\$ 30.51
	madera comun rustica	\$ 0.95
COLUMNAS PARA PISOS SUPERIORES	Acero	\$ 9.52
	Caña	\$ 0.77
	Hormigon Armado	\$ 17.21
	Madera Comun	\$ 0.95
	Madera Tratada	\$ 2.08
	Mixto Metal/hormigon	\$ 19.75
	Muros portantes	\$ 25.49
	Trab. Soportante	\$ 19.20
VIGAS	Acero	\$ 35.21
	Caña	\$ 1.68
	Hormigon Armado	\$ 26.96
	Madera Comun	\$ 1.87
	Madera Tratada	\$ 10.12
	Mixto Metal/hormigon	\$ 26.45
PAREDES	Bloque	\$ 20.63

	Caña	\$ 3.06
	Fibro Cemento	\$ 6.14
	Hormigon Prefabricado	\$ 27.15
	Ladrillo	\$ 34.60
	Madera	\$ 7.37
	Metal/Malla	\$ 14.10
	Adobe	\$ 13.83
	Bahareque	\$ 16.72
	Piedra	\$ 20.96
	GYPSUM	\$ 13.03
LOSA/ENTREPISO	Acero/hormigon	\$ 27.98
	Hormigon Armado	\$ 48.99
	Madera/hormigon	\$ 49.01
	Placa Colaborante	\$ 33.59
	Madera tratada	\$ 17.52
CUBIERTA	Acero	\$ 38.57
	Losa de Hor. Armado	\$ 89.15
	Madera Comun	\$ 9.29
	Madera Tratada	\$ 22.68
	Placa Colaborante	\$ 40.78
	Caña	\$ 3.14
ACABADOS		V.P.M2
REVESTIMIENTO DE PISOS	Adoquin	\$ 9.01
	Alfombra Fija	\$ 17.13
	Ceramica	\$ 22.58
	Baldosa/Gres	\$ 21.72
	Duela procesada	\$ 27.93
	Encementado H.S.	\$ 9.68

	Flotante	\$ 18.20
	Lamina de Tol Corrugado	\$ 22.17
	Madera Comun	\$ 8.83
	Marmol/marmeton	\$ 75.37
	Parquet/duela	\$ 38.42
	Pintura de Alto Trafico	\$ 17.34
	Porcelanato	\$ 24.82
	Tablon	\$ 31.71
	Vinil	\$ 8.44
PUERTAS	Aluminio-Vidrio	\$ 8.78
	Hierro	\$ 9.92
	Madera Comun	\$ 2.12
	Madera Tratada	\$ 12.29
	Madera/Hierro	\$ 6.45
	Madera y vidrio	\$ 12.78
	Madera Tamboreada	\$ 12.78
	Metallica enrollable	\$ 33.37
	Plastico Preformado	\$ 4.60
	Tol	\$ 8.30
	Vidrio templado	\$ 31.37
VENTANAS	Aluminio-Vidrio	\$ 12.60
	Hierro	\$ 4.85
	Hierro y Vidrio	\$ 4.49
	Madera Comun	\$ 7.94
	Madera Tratada	\$ 9.73
	Madera y Vidrio	\$ 11.83
	Plastico/vidrio	\$ 6.33
REVESTIMIENTO EXTERNO	Alucubond	\$ 30.80
	Empastado/pintado	\$ 3.82

	Enlucido	\$ 2.65
	Piedra	\$ 10.01
	Ceramica	\$ 7.99
	Champeado	\$ 1.61
	Fachaleta	\$ 11.21
	Graniplast	\$ 1.53
	Madera	\$ 3.73
	Laca	\$ 2.09
REVESTIMIENTO INTERNO	Estucado/empastado	\$ 11.35
	Hormigon Visto	\$ 7.55
	Enlucido	\$ 12.44
	Empastado/pintado	\$ 16.40
	Galvalumen	\$ 22.33
	Empastado y papel tapiz	\$ 13.04
TUMBADOS	Caña enlucida	\$ 8.57
	Cielo Falso/Razo/yeso	\$ 28.51
	Fibra mineral armastong	\$ 21.42
	Aluminio y Melamina	\$ 12.06
	Enlucido/Champeado	\$ 5.04
	Gypsum	\$ 21.60
	Madera Tratada	\$ 21.09
	Madera Tripex/plywood	\$ 17.85
	Malla Enlucida	\$ 7.06
	Media Duela	\$ 15.30
	Carton Prensado	\$ 26.10
REVESTIMIENTO DE CUBIERTA	Enlucido	\$ 12.79
	Fibro Cemento	\$ 19.36
	Ceramica	\$ 26.30
	Chova	\$ 10.66

	Galvalumen/zinc	\$ 22.83
	Polycarbonato	\$ 26.19
	Teja/tejuela	\$ 32.89
	Metalico Acustico	\$ 28.65
	Paja	\$ 9.75
PIEZAS SANITARIAS	economico	\$ 4.28
	medio	\$ 8.48
	de lujo	\$ 13.96
INSTALACIONES		V.P.M2
ENERGIA ELECTRICA	Sobrepuesta	\$ 5.96
	Empotrada	\$ 13.31

c. Factores de corrección del avalúo de la construcción. -

Se consideran los siguientes factores de corrección:

I. Factores acabados. –

TABLA DE FACTORES DE ACABADOS	
ACABADO	FACTOR
FACTOR ACABADO DE LUJO	1.25
FACTOR ACABADO BUENO	1.20
FACTOR ACABADO ECONOMICO	1.15
FACTOR ACABADO BASICO-TRADICIONAL	1.10
SIN ACABADOS	0.90

II. Vida Útil de las Edificaciones

TABLA DE VIDA UTIL		
SISTEMA CONSTRUCTIVO	USO	VIDA UTIL EN AÑOS
CAÑA GUADUA	VIVIENDA	30
MADERA	VIVIENDA MADERA	50
	GALPON MADERA	50
METALICOS	VIVIENDA METALICOS	50
	OFICINASMETALICOS	60

	GALPON LIGERO METALICOS	50
	GALPON INDUSTRIAL METALICOS	60
TAPIAL O ADOBE	VIVIENDA TAPIAL O ADOBE	60
	OFICINAS TAPIAL O ADOBE	60
LADRILLO	VIVIENDA LADRILLO	60
	OFICINAS LADRILLO	60
	INDUSTRIAS LADRILLO	50
HORMIGON ARMADO	VIVIENDA PARTICULAR HORMIGON ARMADO	60
	VIVIENDA EN CONDOMINIO HORMIGON ARMADO	60
	OFICINAS EN CONDOMINIO HORMIGON ARMADO	80
	INDUSTRIAS, BODEGAS HORMIGON ARMADO	80
	LOCALES COMERCIALES HORMIGON ARMADO	80
	BANCOS HORMIGON ARMADO	100
	MUSEOS HORMIGON ARMADO	100
	CULTOS HORMIGON ARMADO	100
	COLICEO HORMIGON ARMADO	100
	ESTADIOS HORMIGON ARMADO	100

III. Factor según estado de la conservación. -

TABLA POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
ESTADO	CONDICIONES FISICAS	CALSIFICACIÓN	FD.
1	Edificaciones nuevas sin daño en acabados o estructura	Óptimo-O	0.00
2	Presentan labores de mantenimiento a nivel de acabados como pintura	Muy Bueno-MB	0.032
3	Algunos Acabados han sido sustituidos parcial o totalmente: Ventanas, Puertas, Instalaciones, etc.	Bueno-B	2.52
4	Ha recibido reparaciones y sustituciones totales a nivel de acabados como tumbados,	Intermedio-I	8.09

	revestimiento de cubiertas, revestimiento de pisos		
5	Requiere reparaciones a nivel estructural y de acabados en forma parcial: contrapisos, revestimiento de pisos, paredes de división, cubierta y otros.	Regular-R	18.10
6	Requiere sustituciones totales a nivel estructural a nivel estructural en uno o más elementos como: Paredes, Cubierta, Entrepisos.	Deficiente- D	32.20
7	A nivel Estructural Requiere de Sustituciones totales en cerchas, contrapisos y algunas paredes principales.	Malo- M	52.60
8	Requiere sustituciones estructurales en cimientos, columnas, muros de carga, vigas en forma parcial e inmediata	Muy Malo- MM	72.20
9	Edificaciones sin valor por ser necesaria su demolición	Demolición- DM	100.00

IV. Factor por uso de la construcción. -

TIPO DE USO DE LA CONSTRUCCIÓN		
CODIGO	DESCRIPCIÓN	FACTOR (FU)
1	NO TIENE	0.00
2	BALCON	0.90
3	BANCO	1.00
4	BAÑO SAUNA/TURCO/HIDRO	0.90
5	BODEGA	0.90
6	CAS/VIVIENDA	1.00
7	CASA COMUNAL	0.90
8	CUARTO DE MAQUINA/BASURA	0.90
9	DEPARTAMENTO	0.90
10	GARITA-GUARDANIA	0.90
11	GIMNASIO	0.90
12	GUARDERÍA	0.90
13	HOSPITAL	1.00
14	HOSTAL	0.90

15	HOSTERIA	1.05
16	HOTEL	0.90
17	IGLESIA	1.00
18	LAVANDERIA	0.90
19	LOCAL COMERCIAL	1.05
20	MALECON	0.90
21	MATERNIDAD	1.00
22	MERCADO	0.90
23	MIRADOR	0.90
24	MOTEL	0.90
25	MUSEO	1.00
26	NAVE INDUSTRIAL	0.90
27	OFICINA	0.90
28	ORFANATO	0.90
29	ORGANISMO INTERNACIONAL	0.90
30	PARQUEADERO	0.90
31	PATIO/JARDIN	0.80
32	PENSIÓN	0.80
33	PLANTEL AVICOLA	0.90
34	PLAZA DE TOROS	0.90
35	PORQUERIZA	0.90
36	RECINTO MILITAR	1.00
37	RECINTO POLICIAL	1.00
38	RECLUSORIO	1.00
39	REPRESENTACIÓN DIPLOMATICA	1.00
40	RESTAURANTE	1.05
41	RETEN POLICIAL	1.00
42	SALA COMUNAL	0.90
43	SALA DE CINE	1.00
44	SALA DE EXPOSICIÓN	0.90
45	SALA DE JUEGOS	0.90
46	SALA DE ORDEÑO	0.90
47	SALA DE CULTO/TEMPLO	1.00
48	SALA DE HOSPITALIZACIÓN	1.00
49	SALON DE EVENTOS	1.05
50	TEATRO	1.00
51	TERMINAL DE TRANSFERENCIA	0.90
52	TERMINAL INTERPROVINCIAL	1.00
53	TERRAZA	0.90

54	UPC	1.00
55	RESIDENCIA CON ADICIONALES	1.05

V. Factor por condición física. –

ESTADO POR CONDICIÓN FÍSICA		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADA	1.00
2	EN ACABADOS	0.70
3	EN CONSTRUCCIÓN	0.50
4	RECONSTRUCCIÓN	0.90

VI. Factor por etapa de la construcción. –

TABLA POR ETAPAS DE CONSTRUCCIÓN		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	TERMINADA	1.00
2	EN ESTRUCTURA	0.50
3	EN CIMENTACIÓN	0.30
4	PAREDES/+ESTRUCTURA	0.80

Fórmulas para la depreciación de las edificaciones:

FORMULA DE DEPRECIACIÓN POR VIDA UTIL Y ESTADO DE CONSERVACIÓN	
<i>FORMULA DE ROSS – HEIDECKE:</i> $ROSS = \left(1 - \frac{1}{2} \left(\frac{X}{VU} + \left(\frac{X}{VU} \right)^2 \right) \right) * E$	
DONDE:	
ROSS:	Factor de Depreciación por Vida Util y estado de Conservación Metodo de Ross-Heidecke por cada piso
X:	edad de la construcción
VU:	vida útil probable de la construcción
E:	factor por estado de conservación

FORMULA PARA OBTENER EL ESTADO DE CONSERVACIÓN	
FORMULA DE ESTADO DE CONSERVACIÓN: $E = \frac{100 - FD.}{100}$	
DONDE:	
E:	factor por estado de conservación
FD:	TABLA DE DEPRECIACIÓN POR ESTADO DE CONSERVACIÓN

Estas fórmulas permiten determinar el porcentaje que se enmarca en las tablas de ROSS-HEIDECKE sobre el estado de conservación y vida útil, para luego ser usado en la formula general y de ahí su aplicación correspondiente. Con estas fórmulas se determinará el valor de una edificación conforme vayan pasando los años.

De esta forma se calculará el valor de una construcción donde ésta se encuentre edificada urbana y dependiendo los elementos de los cuales este constituida.

3. Valoración de adicionales constructivos. -

Se calcula en base a los costos que tienen estos adicionales constructivos mediante el análisis de precios unitarios, con lo cual se tiene el costo de cada rubro:

ELEMENTOS ADICIONALES A LA EDIFICACIÓN				
Nº	DESCRIPCIÓN	UNIDAD DE MEDIDA	COSTO/m²	VIDA UTIL (AÑOS)
1	ALARMA COMUNITARIA	U	\$200.00	10
2	ASADERO O BBQ	U	\$2,500.00	20
3	ASCENSOR	U	\$28,077.38	30
4	BOMBA HIDRONEUMATICA	U	\$2,330.87	5
5	CANCHA DEPORTIVA DE CEMENTO	m²	\$55.00	30
6	CANCHA DEPORTIVA DE CESPED NATURAL	m²	\$90.00	15
7	CANCHA DEPORTIVA DE CESPED SINTETICO	m²	\$85.00	15
8	CANCHA DEPORTIVA DE TIERRA	m²	\$50.00	15
9	CENTRAL TELEFONICA	U	\$1,138.58	10
10	CERRAMIENTO/LADRILLO-BLOQUE ENLUCIDO	m	\$50.00	20
11	CERRAMIENTO LADRILLO-BLOQUE SIN ENLUCIR	m	\$40.00	20
12	CERRAMIENTO HIERRO/MAMPOSTERIA	m	\$68.00	20
13	CERRAMIENTO/MALLA MAMPOSTERIA	m	\$45.00	20
14	CERRAMIENTO HIERRO/MALLA	m	\$38.77	20

15	ESCALERA ELECTRICA	U	\$97,116.88	25
16	GAS CENTRALIZADO	U	\$1,200.00	5
17	MURO DE PIEDRA	m	\$68.00	100
18	CERRAMIENTO DE ADOBE	m	\$67.67	30
19	CISTERNA	U	\$750.00	35
20	SISTEMA CONTRA INCENDIOS	U	\$1,860.24	10
21	SISTEMA DE VIGILANCIA	U	\$350.00	3
22	SISTEMA DE TRANSMISIÓN SATELITAL	U	\$450.00	15
23	PISCINA CUBIERTA	m ²	\$380.00	40
24	PISCINA DESCUBIERTA	m ²	\$350.00	40
25	PLANTA ELECTRICA	U	\$3,200.00	30
26	PORTON AUTOMATICO DE HIERRO	U	\$1,500.00	15
27	PORTON AUTOMATICO DE MADERA-HIERRO	U	\$1,900.00	15
28	RESERVORIO	U	\$230.00	20
29	SISTEMA DE AIRE ACONDICIONADO	U	\$1,493.93	12
30	SISTEMA CLIMATIZADO	U	\$18,869.57	10
31	SILOS DE HASTA 25 TON	U	\$1,250.00	20
32	SILOS DE HASTA 200 TON	U	\$12,900.00	20
33	SILOS DE HASTA 1000TON	U	\$72,000.00	20
34	SILOS DE HASTA 5000 TON	U	\$106,450.00	20
35	NO TIENE	s/n	\$0.00	0

Factores de corrección del avalúo de la construcción y factores para corrección de los adicionales y mejoras. -

Se consideran los siguientes factores de corrección:

Factor por estado de conservación. -

TABLA POR ESTADO DE CONSERVACIÓN		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR
1	MUY BUENO	1,00
2	BUENO	0,80
3	REGULAR	0,60
4	MALO	0,30
5	OBSOLETO	0,20

Factor por estado de construcción. -

TABLA POR ESTADO DE CONSTRUCCIÓN		
NUMERO	DESCRIPCIÓN	FACTOR

1	TERMINADO	1,00
2	EN CONSTRUCCIÓN	0,80

Con estas tablas podemos aplicar las siguientes fórmulas de cálculo:

Fórmula para el cálculo general de los adicionales o mejoras:

A esta fórmula se le ha incorporado las variantes de estado de conservación y estado de la construcción como factores que demeritarían un poco más el adicional analizado.

$$V_{ad} = \{VR - [(VR - Vr) * K]\} * Fes * Esc$$

Donde:	
Vad:	Valor de cada adicional presente en el predio
VR:	Valor de Reposición del adicional calculado
Vr:	Valor residual (Monto neto que se obtendría vendiéndolo en el mercado, una vez finalizada su vida útil, operativa o tecnológica. (Se estima entre 5 a 20% el VR)
K:	Coeficiente de depreciación en base al número de años del adicional en función de la vida útil
Fes:	Factor por estado de conservación
Esc:	Factor por estado de la construcción.

Fórmula para el cálculo del Valor de Reposición del adicional o mejora:

$$VR = (Cm2 * UNIM)$$

DONDE:	
VR:	Valor de Reposición del adicional calculado
Cm2:	Costo metro cuadrado del adicional
UNIM:	Unidad de medida del adicional.

Fórmula para el cálculo del Vr:

$$Vr = (0,20 * VR)$$

DONDE:	
Vr:	Valor residual (Se estima entre 5 a 20% del VR)
VR:	Valor de Reposición del adicional calculado

Fórmula para determinar la depreciación:

$$K = \left\{ \frac{\left[\frac{x}{vu} + \left(\left(\frac{x}{vu} \right)^2 \right) \right]}{2} \right\}$$

DONDE:	
K:	Coeficiente de depreciación en base al número de años del adicional en función de la vida útil
x:	Antigüedad del bien en años
Vu:	Vida útil del inmueble

Fórmula para determinar el valor de X:

$$X = \text{Año de análisis} - \text{Año de construcción}$$

DONDE:	
X:	Años de vida que lleva la construcción o instalación
Año de análisis:	Fecha en el que va a analizar
Año de construcción:	Fecha en el inicia funcionamiento o instalación

Fórmula para sumar todos los adicionales:

$$Oc = \sum Vad_1 + Vad_2 + Vad_3 + \dots + Vad_n$$

DONDE:	
OC:	Sumatoria de todos los adiciones o mejoras en el predio
Vad:	Valor de cada adicional o mejora presente en el predio

Valor individual de la propiedad. - El avalúo de la propiedad, será la sumatoria del avalúo del terreno, más el avalúo de las edificaciones existentes en el predio, más el avalúo de los otros sistemas constructivos anexos al predio.

AVALÚO DE LA PROPIEDAD: AVALÚO DE TERRENO + AVALÚOS DE CONSTRUCCIONES + AVALÚOS DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS

$$AV = Vs + ACE + Oc$$

Donde:

AV = Avalúos catastral total del predio

Vs = Avalúo catastral Total del suelo

ACE = Avalúo Catastral Total de la Construcción

Oc = Avalúo Catastral Total de los adicionales

TÍTULO II
DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL
CAPÍTULO I
GENERALIDADES

Art. 18.- Tributo aplicable. - Los predios situados en la zona urbana del cantón Pangua están gravados por el impuesto predial, el cual se establece mediante una tarifa del uno punto cincuenta y cinco por mil (1.55 / 1000), calculada sobre el valor imponible de la propiedad; según lo que se dispone en la presente Ordenanza y de conformidad con lo estipulado en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización - COOTAD.

Art. 19.- Avalúo Imponible. - El avalúo imponible de cada propiedad inmobiliaria urbana, es aquel con el cual el avalúo de la propiedad actualizado, excede a las deducciones establecidas conforme a la presente ordenanza.

El avalúo imponible correspondiente a los contribuyentes que posean más de un predio, será igual a la suma de los avalúos imposables de todos esos predios, incluidos los derechos o alcúotas de copropiedad, de haber lugar.

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

CAPÍTULO II
DE LA DETERMINACIÓN DE LA TARIFA DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 20.- Determinación del impuesto predial urbano. - El valor del impuesto predial urbano municipal que cada contribuyente debe pagar anualmente, desde el primer día de enero del 2024, será el que resulte al aplicar la tarifa de uno punto cincuenta y cinco por mil (1.55 ‰) calculado sobre el valor del avalúo catastral.

Se deja constancia que por concepto de Servicios Administrativos se mantiene la suma de \$3.00 dólares para todos los predios situados en el área urbana, también para el 2024 nadie pague menos de lo que ha venido tributando en el año fiscal 2023.

CAPÍTULO III
DE LOS ESTÍMULOS TRIBUTARIOS Y LAS EXENCIONES DEL IMPUESTO PREDIAL URBANO

Art. 21.- 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 las que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta en un

cincuenta por ciento (50%) los valores que corresponda cancelar, a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la presente ordenanza.

Los estímulos establecidos en el presente artículo tendrán el carácter de general, es decir, serán aplicados en favor de todas las personas naturales o jurídicas que realicen nuevas inversiones en las actividades antes descritas, cuyo desarrollo se aspira estimular; beneficio que tendrá un plazo máximo de duración de diez años improrrogables, el mismo que será determinado en la respectiva ordenanza.

En caso de revocatoria, caducidad, derogatoria o, en general, cualquier forma de cese de la vigencia de las ordenanzas que se dicten en ejercicio de la facultad conferida por el presente artículo, los nuevos valores o alícuotas a regir no podrán exceder de las cuantías o porcentajes establecidos en la presente Ley.

Art. 22.- DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES.- Los contribuyentes tienen derecho a las deducciones, rebajas y exenciones del pago del impuesto predial urbano, en los términos que contemplan los artículos 503, 509 y 510 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, así como las demás exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el/la director/a Financiero/a, o quien cumpla la delegación establecida para el efecto.

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 y que se mantenga para todo el período del bienio.

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

Toda persona que ha cumplido 65 años de edad y con ingresos mensuales estimados en un máximo de 5 remuneraciones básicas unificadas o que tuviere un patrimonio que no exceda de 500 remuneraciones básicas unificadas, estará exonerada del pago de impuestos fiscales y municipales. Para la aplicación de este beneficio, no se requerirá de declaraciones administrativas previa, provincial o municipal. Si la renta o patrimonio excede de las cantidades determinadas en el inciso primero, los impuestos se pagarán únicamente por la diferencia o excedente. (Art 14 Ley del Adulto Mayor)

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 remuneraciones básicas unificadas del trabajador privado

en general (500 RBU). En caso de superar este valor, se cancelará uno proporcional al excedente. (Art 75 Ley Orgánica de Discapacidades)

Los contribuyentes beneficiarios de las exoneraciones o rebajas al impuesto predial, deben presentar la documentación que certifique que estén inmersos en las mismas para que surjan efectos en la correspondiente emisión.

CAPÍTULO II

DE LA ADMINISTRACIÓN DE LOS TÍTULOS DE CRÉDITO

Art. 23.- Emisión de títulos de crédito. - La Dirección Financiera a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales procederá a emitir los títulos de crédito respectivos. Este proceso deberá estar concluido hasta el 31 del mes de diciembre previo al del inicio de la recaudación.

Art. 24.- Recibos provisionales. - Si por razones de fuerza mayor, la Dirección Financiera no alcanzare a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito respectivos, el Director(a) Financiero, autorizará por escrito a la Unidad de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales para que emita recibos provisionales, en base del catastro y valores del año anterior, hasta que se emitan los títulos correspondientes a el presente bienio.

Art. 25.- Custodia de los títulos de crédito y los recibos provisionales. - Una vez concluido el trámite de que tratan los artículos precedentes, el técnico de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales comunicará al Director(a) Financiero, quién de inmediato entregará al técnico de la dependencia encargada de la Tesorería Municipal para su custodia y recaudación pertinente.

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

Art. 26.- Recaudación tributaria. - Los contribuyentes deberán pagar el impuesto, en el curso del respectivo año, sin necesidad de que el Municipio les notifique esta obligación.

Los pagos serán realizados en la Tesorería Municipal y podrán efectuarse desde el primer día laborable del mes de enero de cada año, aun cuando el Municipio no hubiere alcanzado a emitir el catastro tributario o los títulos de crédito.

En este caso, el pago se realizará a base del catastro del año anterior y la Tesorería Municipal entregará al contribuyente un recibo provisional.

El vencimiento para el pago de los tributos será el 31 de diciembre del año al que corresponde la obligación.

La Tesorería Municipal entregará el original del título de crédito o del recibo provisional, al contribuyente, una copia quedará en Tesorería y esta a su vez hará llegar de manera digitalizada el reporte y títulos digitalizados a la dependencia encargada del Control Financiero.

Art. 27.- Descuentos en la recaudación. - Los contribuyentes que paguen los tributos dentro de los primeros seis meses del año, tendrán derecho a que la Tesorería Municipal aplique la siguiente tabla de descuentos sobre el valor pagado por cada tributo predial de acuerdo al Art. 512 del COOTAD;

PERIODO DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Primera quincena de enero	10 %
Segunda quincena de enero	9 %
Primera quincena de febrero	8 %
Segunda quincena de febrero	7 %
Primera quincena de marzo	6 %
Segunda quincena de marzo	5 %
Primera quincena de abril	4 %
Segunda quincena de abril	3 %
Primera quincena de mayo	3%
Segunda quincena de mayo	2%
Primera quincena de junio	2%
Segunda quincena de junio	1%

Art. 28.- Recargos en la recaudación. - Los contribuyentes que paguen los tributos durante el segundo semestre del año (a partir de julio de cada año), tendrán que pagar con el recargo de ley.

Art. 29.- Imputación de pagos parciales. - El Tesorero Municipal imputará en el siguiente orden los pagos parciales que haga el contribuyente: primero a intereses, luego al tributo y por último a multas y costas.

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

Art. 30.- El catastro tributario de la propiedad inmobiliaria del cantón Pangua. - Será de responsabilidad privativa e indelegable de la Dirección Financiera, a través de la dependencia encargada de las recaudaciones municipales, la elaboración anual y actualización permanente del catastro tributario de la propiedad inmobiliaria urbana del cantón Pangua. Este mandato incluye la custodia de los documentos de respaldo de la información constante en dicho catastro tributario, el cual adquiere igualmente el carácter de documento oficial del Municipio.

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

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

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

CAPÍTULO III DE LOS RECLAMOS

Art. 31.- Recursos. - Concluido este proceso de actualización catastral, se notificará por los medios de comunicación locales a la ciudadanía, para que los interesados puedan acercarse a la entidad o acceder por medios digitales al conocimiento de la nueva valorización.

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

Art. 32.- Reclamos. - Las y los contribuyentes responsables o terceros, que acrediten interés legítimo, tienen derecho a presentar reclamos de conformidad con el Capítulo V, Título II, del Código Tributario, particularmente atendiendo el contenido de los Arts. 115 al 123 de dicha norma.

Todo procedimiento iniciado por una reclamación, será impulsado de oficio por la autoridad competente o la/el servidor designado para el efecto, atendiendo oportunamente las peticiones de las y los contribuyentes, observando los principios de oportunidad y simplificación, así como el de responsabilidad del administrado previsto en la Ley Orgánica de Optimización y Simplificación de Trámites Administrativos.

La administración tributaria cantonal ordenará, en una misma providencia, la práctica de diligencias de trámites que, por su naturaleza, puedan realizarse de manera simultánea y no requieran trámite sucesivo, prescindiendo de diligencias innecesarias.

La autoridad responsable de emitir la resolución respectiva, podrá designar a un/a funcionario/a del Gobierno Municipal para que, bajo su vigilancia y responsabilidad, sustancie el reclamo o petición, suscriba providencias, solicitudes, despachos y otras actuaciones para la tramitación. El/la funcionario/a designado sustanciará el trámite y suscribirá las resoluciones con la misma fuerza jurídica que la autoridad competente tiene.

Art. 33.- Reclamos sobre los avalúos. - Una vez que los sujetos pasivos hayan notificado de la actualización catastral, podrán dichos contribuyentes formular sus reclamos ante el Director(a) Financiero, cuando el reclamo sea por el acto determinativo del impuesto, y a la Unidad de Avalúos y Catastros, cuando el reclamo sea por la determinación del avalúo.

Dentro del plazo de hasta quince días de recibido el reclamo, la Unidad de Avalúos y Catastros atenderá el reclamo, y pondrá en conocimiento del reclamante, el resultado del trámite.

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

Art. 34.- De las inspecciones. - Cuando una solicitud de ingreso, reingreso, baja, o verificación de medidas de un predio, requiera inspección en sitio, el contribuyente entregará la documentación requerida en la respectiva ventanilla, la cual será resuelta por la Dirección de Planificación Urbana y Rural, por medio de la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro del plazo de hasta 15 días laborables, contados a partir del recibido de la documentación.

TÍTULO IV DE LAS OBLIGACIONES DE TERCEROS

CAPÍTULO I GENERALIDADES

Art. 35.- Certificaciones. - La Dirección Financiera y/o la Dirección de Planificación Urbana y Rural, otorgarán las certificaciones que, según el ámbito de su respectiva competencia, les solicite el contribuyente.

La Dirección de Planificación Urbana y Rural, a través de la Unidad de Avalúos y Catastro del GADMUPAN, conferirá la certificación sobre el avalúo de la propiedad o cualquier otro certificado relacionado a la propiedad del inmueble que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios, previa solicitud, para lo cual el contribuyente debe presentar previamente:

Certificado actualizado, emitido por el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Pangua.
Certificado de no adeudar al Gobierno Municipal.

Una vez entregada la documentación completa, requerida al Contribuyente en la ventanilla correspondiente, la Dirección de Planificación Urbana y Rural, por medio de la Unidad de Avalúos y Catastros del GADMUPAN, entregará la certificación solicitada dentro del término de 8 días laborales siguientes, contados a partir que sus datos estén debidamente actualizados en las respectivas ventanillas de actualización catastral, y cuando no requiera inspección de campo.

La certificación del avalúo o de datos catastrales, no constituirán reconocimiento, fraccionamiento u otorgamiento de titularidad del predio, sólo expresará los datos, el valor del suelo y edificaciones, que consten en el registro catastral, aprobados mediante la presente Ordenanza por el I. Concejo Cantonal de Pangua para el bienio 2024-2025.

Art. 36.- De la presentación de escrituras en transferencia de dominio por parte de los contribuyentes.- Toda persona natural o jurídica, que de cualquier forma legal adquiera el dominio de bienes inmuebles ubicados en la zona urbana del cantón, está obligado a catastrarla en la dependencia a cargo de la Unidad de Avalúos y Catastro del GADMUPAN, en un plazo no mayor de 30 días calendario desde la inscripción en la Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Pangua, adjuntando copia del instrumento público de dominio, debidamente inscrito.

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

Art. 37.- De la facultad de investigación y de sanción. - El Director(a) de la Dirección de Planificación Urbana y Rural solicitará a la máxima Autoridad, se inicie las correspondientes investigaciones y de ser necesario se inicie o imponga las sanciones respectivas y/o denuncias, por los siguientes casos:

En el caso que los servidores municipales por negligencia u otra causa, dejen de evaluar una propiedad o realicen avalúos por debajo o sobre del avalúo real del predio y no justifiquen su conducta.

Cuando los Notarios y/o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Pangua, hubiere efectuado escrituras e inscripciones en sus registros, sin haber exigido los requisitos que se disponen en la presente ordenanza.

En el caso de que los Notarios o el Registrador Municipal de la Propiedad del cantón Pangua, incumplieren con el envío oportuno de la información prevista en esta Ordenanza.

Art. 38.- Sanciones tributarias. - Las infracciones tributarias que cometieren los contribuyentes, esto es, los delitos, contravenciones y faltas reglamentarias de las normas contempladas en el Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomías y Descentralización, el Código

Tributario y la presente Ordenanza, estarán sujetas a las sanciones que para el ilícito tributario contempla el Libro Cuarto de dicho Código Tributario.

DISPOSICIONES GENERALES

PRIMERA. - La presente **ORDENANZA PARA LA FORMACIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LA INFORMACIÓN PREDIAL; DETERMINACIÓN DEL AVALÚO DE LA PROPIEDAD; Y DETERMINACIÓN DEL IMPUESTO PREDIAL DE LOS BIENES INMUEBLES URBANOS DEL CANTÓN PANGUA, BIENIO 2024-2025**, entrará en vigencia a partir de su sanción por la Autoridad Nominadora, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página web institucional.

SEGUNDA. - El GAD Municipal siendo el responsable de la actualización de los catastros urbanos cada bienio en los términos que establece el Art. 496 del COOTAD, por lo que, si en el proyecto o programa entregado por consultor privado a la Municipalidad para el bienio anterior, por error u omisión no se hayan contemplado ciertos bienes inmuebles dentro del mismo, cuyos propietarios se hayan acercado a pagar los impuestos municipales del bienio 2022-2023 y no se le haya podido recibir el pago por alguna falla en el catastro; no exigirá la presentación de una nueva planimetría; pues la misma deberá ser realizada por el Gobierno Autónomo Descentralizado de Pangua, sin costo alguno al contribuyente.

TERCERA.- Se deberá incluir en los títulos de crédito las tasas generalizadas, de acuerdo a las ordenanzas que se encuentren vigentes a la fecha de emisión de los títulos.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

PRIMERA. - A partir de la vigencia de la presente ordenanza, queda derogada la "Ordenanza Para la Formación y Administración de la Información Predial; Determinación del Avalúo de la Propiedad; y Determinación del Impuesto Predial de Los Bienes Inmuebles Urbanos del Cantón Pangua, bienio 2022-2023".

Queda derogada la Ordenanza Nro. 156, aprobada por el concejo el 30 de diciembre del 2021.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Pangua, a los veinte y siete días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres



Firmado electrónicamente por:
**WILSON GEOVANNY
CORREA OCANA**

f.) Sr. Wilson Geovanny Correa Ocaña
ALCALDE DEL CANTÓN PANGUA



Firmado electrónicamente por:
**DANIELA ESPERANZA
QUISPE GUANOLUISA**

f.) Ab. Daniela Quispe Guanoluisa
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICO: Que la presente, **"LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2024-2025"**, fue discutida y aprobada por el Concejo Municipal de Pangua, en sesiones Ordinaria del veinte y Ordinaria del veinte y siete de

diciembre del año dos mil veinte y tres, en primero y segundo debate respectivamente.

El Corazón a 28 de diciembre de 2023



Firmado electrónicamente por:
DANIELA ESPERANZA
QUISPE GUANOLUISA

f.) Ab. Daniela Quispe Guanoluisa
SECRETARIA GENERAL

CERTIFICACION: Certifico que con fecha veinte y ocho se envió ***“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2024-2025”*** Al señor Wilson Geovanny Correa Ocaña Alcalde del cantón Pangua, para la correspondiente sanción.



Firmado electrónicamente por:
DANIELA ESPERANZA
QUISPE GUANOLUISA

f.) Ab. Daniela Quispe Guanoluisa
SECRETARIA GENERAL

LA ALCALDIA DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PANGUA, a los veinte y ocho días del mes de diciembre del 2023, y de conformidad a lo prescrito en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, COOTAD, SANCIONO ***“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2024-2025”***.



Firmado electrónicamente por:
WILSON GEOVANNY
CORREA OCANA

f.) Sr. Wilson Geovanny Correa Ocaña
ALCALDE DEL CANTÓN PANGUA

El Corazón, 28 de diciembre del 2023

CERTIFICACIÓN: En mi calidad de Secretaria del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Pangua. Certifico que el señor Wilson Geovanny Correa Ocaña Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Pangua, procedió a sancionar la presente ***“LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE CATASTROS PEDIALES URBANOS, LA DETERMINACIÓN, EMISIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA PARA EL BIENIO 2024-2025”***, a los veinte y ocho días del mes de diciembre del dos mil veinte y tres.- Lo certifico.



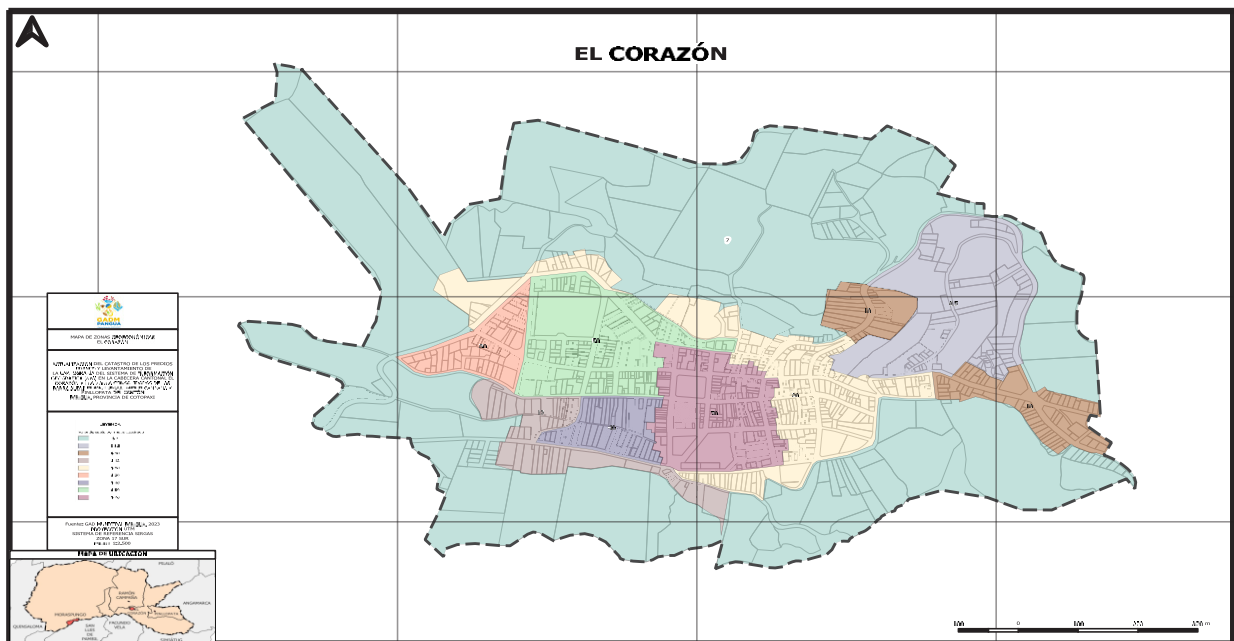
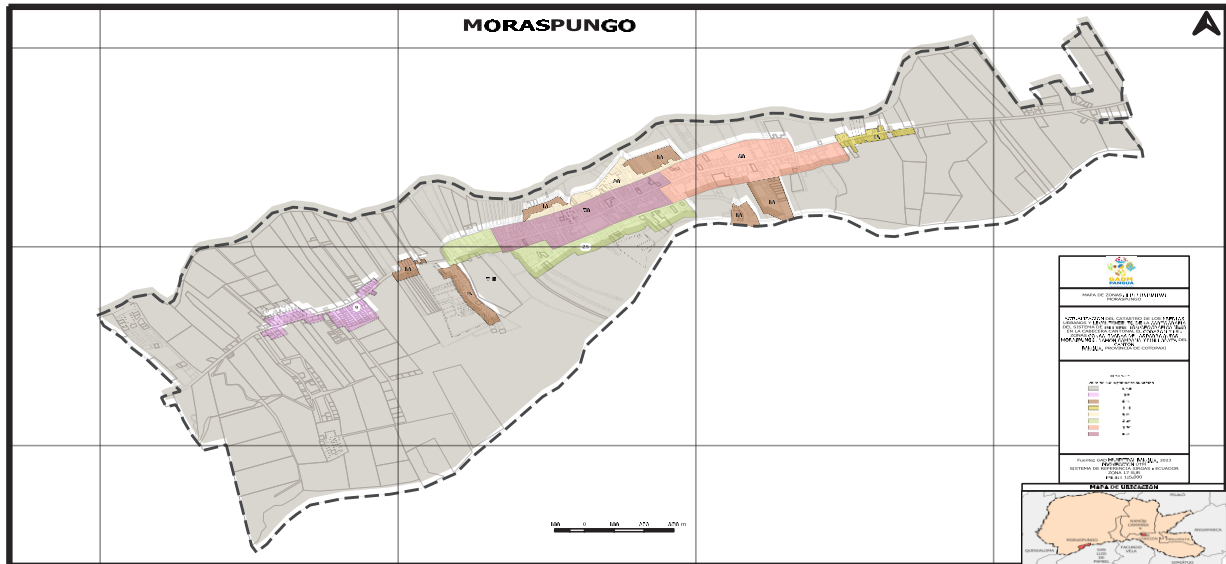
Firmado electrónicamente por:
DANIELA ESPERANZA
QUISPE GUANOLUISA

f.) Ab. Daniela Quispe Guanoluisa
SECRETARIA GENERAL

El Corazón, 28 de diciembre del 2023

ANEXO 1: PLANOS DEL VALOR DEL SUELO DEL CANTÓN PANGUA

Ordenanza Impuesto Predial Urbano



EL GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE PAQUISHA

Considerando:

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

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

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

Que, el artículo 55 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados municipales tendrán entre otras las siguientes competencias exclusivas, sin perjuicio de otras que determine la ley: "I) Elaborar y administrar los catastros inmobiliarios urbanos y rurales"

Que, el artículo 57 del COOTAD dispone que al concejo municipal le corresponde:

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

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

Que, los ingresos propios de la gestión según lo dispuesto en el Artículo 172 del COOTAD, 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, equidad, transparencia y suficiencia recaudatoria.

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

Que, el COOTAD prescribe en el Artículo 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 COOTAD 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 Artículo 495 del COOTAD, el valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor

intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios.

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

Que, el artículo 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.

Y, 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 del Código Orgánico Tributario, expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025.

CAPITULO I

DEFINICIONES

Artículo 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. 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 2.- CLASES DE BIENES. - Son bienes de los gobiernos autónomos descentralizados aquellos, sobre los cuales ejercen dominio. Los bienes se dividen en bienes del dominio privado y bienes del dominio público. Estos últimos se subdividen, a su vez, en bienes de uso público y bienes afectados al servicio público.

Artículo 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”.

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

Artículo 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.

Artículo 6. JURISDICCION TERRITORIAL. - Para la administración del catastro se establecen dos procesos de intervención:

a) CODIFICACION CATASTRAL:

La localización del predio en el territorio está relacionado con el código de división política administrativa de la República del Ecuador INEC, compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA, 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 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 diez y ocho dígitos numéricos de los cuales dos son para identificación de ZONA, dos para identificación de SECTOR, tres

para identificación de MANZANA, tres para identificación del PREDIO y nueve para identificación de LA PROPIEDAD HORIZONTAL.

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

Se realiza con el formulario de declaración mixta (Ficha catastral) que aprueba la administración municipal para los contribuyentes o responsables de entregar su información para el catastro urbano, 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 y complementos constructivos.

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 7. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD. - El Municipio del Cantón Paquisha 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 PROCEDIMIENTO, SUJETOS Y RECLAMOS

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

Artículo 9. – NOTIFICACIÓN. - A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 10.- SUJETO ACTIVO. - El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es la Municipalidad de PAQUISHA.

Artículo 11.-. SUJETOS PASIVOS. - Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacentes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los Artículo: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Orgánico Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

Artículo 12.- RECLAMOS Y RECURSOS. - Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los Artículo 115 del Código Orgánico Tributario y 383 y 392 del COOTAD, 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, 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 13. - DEDUCCIONES, REBAJAS Y EXENCIONES. - Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones consideradas en el COOTAD y demás rebajas, deducciones y exenciones establecidas por Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud correspondiente por parte del contribuyente ante el Director Financiero Municipal, quien resolverá su aplicación.

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

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

Artículo 14. -ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- La recaudación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del cuerpo de bomberos del Cantón, los no adscritos se implementará en base al convenio suscrito entre las partes de conformidad con el Artículo 6 literal (i) del COOTAD, y en concordancia con el Artículo 17 numeral 7, de la Ley de Defensa Contra Incendios, (Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004); se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad.

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

Los Títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el Artículo 150 del Código Orgánico 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 16. - LIQUIDACIÓN DE LOS TITULOS DE CREDITOS. - 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 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.

Artículo 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 Orgánico Tributario.

Artículo 19. - CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS. - La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los

predios urbanos y rurales, previa solicitud y la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

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

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

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

Artículo 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, previo informe de una comisión especial conformada por el Gobierno Autónomo, de la que formará parte un representante de las autoridades parroquiales.

Artículo 23.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS. - Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los Artículos 494 al 513 del COOTAD;

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

Artículo 24. -VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA. -

a.-) VALOR DEL TERRENO.

Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en el COOTAD; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, tipos de suelo, 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 municipalidad en el espacio urbano.

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

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

TABLA 1.- CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2023

PAQUISHA												
SECTOR	COBERTURA/ DEFICIT	AGUA	ALCANTAR. COMBINADO	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLEC. DE BASURA	ASEO DE CALLE	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	100.00	7920	97.03	91.94	81.61	71.84	78.61	89.76	100.00	95.46	88.39
	DEFICIT	0.00	20.80	2.97	8.06	18.39	28.52	21.39	10.4	0.00	4.54	11.61
2	COBERTURA	96.29	74.32	81.05	74.79	59.43	44.82	47.24	58.33	93.53	29.64	65.95
	DEFICIT	3.71	25.68	18.95	25.21	40.57	55.18	52.76	41.67	6.47	70.36	34.05
3	COBERTURA	75.00	68.16	49.80	43.69	27.60	31.98	6.60	15.28	81.94	13.89	41.32
	DEFICIT	25.00	31.84	50.20	56.31	72.40	68.03	93.40	84.72	18.06	86.11	58.68
4	COBERTURA	32.00	42.40	28.30	24.16	18.72	8.07	0.00	1.61	43.29	2.43	20.19
	DEFICIT	68.00	57.60	71.70	75.84	81.21	91.93	100.00	98.39	56.71	97.56	79.81
5	COBERTURA	10.51	11.52	6.60	4.42	6.93	0.57	0.00	0.00	13.05	0.00	5.36
	DEFICIT	89.50	88.48	93.40	96.48	93.07	99.43	100.00	100.00	86.91	100.00	94.64
6	COBERTURA	6.24	5.04	6.43	0.00	9.45	0.00	0.00	0.60	6.00	0.00	3.35
	DEFICIT	93.76	94.96	93.57	100.00	90.55	100.00	100.00	99.40	94.00	100.00	96.65
CIUDAD	COBERTURA	53.35	4700	44.86	39.83	33.96	26.21	22.07	24.13	58.56	23.57	37.43
	DEFICIT	46.65	53.00	55.13	60.32	66.03	73.84	77.93	75.87	41.44	75.08	62.57

BELLAVISTA												
SECTOR	COBERTURA/ DEFICIT	AGUA	ALCANTAR. COMBINADO	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLEC. DE BASURA	ASEO DE CALLE	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	88.88	78.64	84.12	80.13	41.98	0.00	88.66	88.93	76.43	73.63	70.14
	DEFICIT	11.12	21.36	15.88	19.87	58.02	100.00	11.34	11.07	23.57	26.37	29.86
2	COBERTURA	66.67	55.02	65.00	62.33	26.20	0.00	64.17	64.17	75.00	50.70	52.93
	DEFICIT	33.33	44.98	35.00	37.67	73.80	100.00	35.83	35.83	25.00	49.30	47.08
3	COBERTURA	44.40	18.23	32.76	17.07	9.55	0.00	15.73	15.73	30.47	15.60	19.96
	DEFICIT	55.60	81.77	67.24	82.93	90.45	100.00	84.27	84.27	69.53	84.40	80.05
4	COBERTURA	0.00	0.00	0.070	0.018	0.078	0.00	0.00	0.00	0.036	0.00	0.202
	DEFICIT	100.00	100.00	99.93	99.98	99.92	100.00	100.00	100.00	99.96	100.00	99.79
CIUDAD	COBERTURA	49.98	37.97	45.48	39.88	19.45	0.00	42.14	42.14	45.48	34.98	35.99
	DEFICIT	50.02	62.03	54.52	60.12	80.55	100.00	57.86	57.86	54.52	65.02	64.02

NUEVO QUITO												
SECTOR	COBERTURA/ DEFICIT	AGUA	ALCANTAR. COMBINADO	ENERGIA	ALUMBRADO	RED VIAL	TELEFONO	ACERA	BORDILLOS	RECOLEC. DE BASURA	ASEO DE CALLE	PROMEDIO DEL SECTOR
1	COBERTURA	87.51	72.95	69.50	46.57	58.06	0.00	64.87	80.20	91.73	25.20	59.66
	DEFICIT	12.49	27.05	30.50	53.43	41.94	100.00	35.13	19.80	8.27	74.80	40.34
2	COBERTURA	60.73	48.23	31.90	10.63	27.58	0.00	31.71	35.83	57.20	10.80	31.47
	DEFICIT	39.27	51.77	68.10	89.37	72.42	100.00	68.29	64.17	42.80	89.20	68.53
3	COBERTURA	17.97	11.80	9.70	0.00	7.65	0.00	1.94	1.94	19.29	0.00	5.32
	DEFICIT	82.03	88.20	90.30	100.00	92.35	100.00	98.06	98.06	80.71	100.00	94.68
4	COBERTURA	9.92	4.59	2.92	0.00	4.23	0.00	0.00	0.00	9.72	0.00	3.14
	DEFICIT	90.08	95.41	97.08	100.00	95.77	100.00	100.00	100.00	90.28	100.00	96.86
CIUDAD	COBERTURA	44.03	34.39	28.51	14.30	24.38	0.00	24.63	29.49	44.49	9.00	24.90
	DEFICIT	55.97	65.61	71.49	85.70	75.62	100.00	75.37	70.51	55.51	91.00	75.10

Sectores homogéneos sobre los cuales se realiza la investigación de precios de venta de las parcelas o solares, información que mediante un proceso de comparación de precios en condiciones similares u homogéneas, son 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. Expresados en las tablas 2 a la 5;

TABLA 2.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGENEOS EN PAQUISHA

SECTOR HOMOGENE O	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACI ON	COSTO/m2	PONDERACI ON	COSTO/m2
SECTOR 1	9.108	70.42	7.708	57.21
SECTOR 2	7.660	55.22	5.609	46.23
SECTOR 3	5.597	45.08	4.228	41.17
SECTOR 4	3.975	37.61	2.458	31.74
SECTOR 5	2.596	30.05	1.020	26.24
SECTOR 6	1.019	9.00	0.535	2.00

TABLA 3.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGENEOS EN SANTA ROSA

SECTOR HOMOGENE O	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACION	COSTO/m2	PONDERACION	COSTO/m2
SECTOR 1	5.312	16.04	3.227	13.48
SECTOR 2	2.316	8.42	1.019	7.26
SECTOR 3	0.860	1.50	0.726	1.50

TABLA 4.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGENEOS EN BELLAVISTA

SECTOR HOMOGENEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACION	COSTO/m2	PONDERACION	COSTO/m2
SECTOR 1	7.920	23.86	5.89	20.36
SECTOR 2	5.41	18.44	3.60	16.22
SECTOR 3	3.34	12.18	2.00	10.26
SECTOR 4	1.770	2.000	0.650	1.000

TABLA 5.- VALOR DEL M2 DE TERRENO POR SECTORES HOMOGENEOS EN NUEVO QUITO

SECTOR HOMOGENEO	SUPERIOR		INFERIOR	
	PONDERACION	COSTO/m2	PONDERACION	COSTO/m2
SECTOR 1	7.470	28.51	5.56	26.51
SECTOR 2	4.770	17.80	2.78	13.80
SECTOR 3	2.48	9.58	1.50	7.64
SECTOR 4	1.490	2.000	0.540	1.000

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra (documento que se anexa a esta ordenanza), se establecerán los valores individuales de los terrenos, 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. Tipo de suelo; como se indica a continuación:

MODIFICACIÓN DEL VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO MEDIANTE FACTORES DE AFECTACIÓN

Para determinar el valor individual de cada predio, se considera el valor asignado a cada predio en base al costo por Eje Comercial.

Cada terreno (predio), tiene su particularidad en la determinación del valor, debido a diferentes condicionantes del entorno natural y de las variantes a las que haya sido sometido, por lo que, para relacionar las características físicas del terreno se elabora un conjunto de indicadores de relación: con las características del suelo, topografía, relación frente/fondo, forma del terreno, superficie del terreno y localización en la manzana, que representen la incidencia cuantitativa en la determinación del valor individual de cada terreno. Definidos los indicadores se establecen los coeficientes de afectación, los mismos que inciden en el valor por M2 individual asignado desde los Sectores Homogéneos y Ejes Comerciales.

1. Factores Geométricos

El factor de corrección Geométrico total (Fg) será el producto de los tres factores: frente (Ff), fondo (Fp), tamaño (Fta) y de localización en la Manzana (Flm), establecidos para corregir el valor base de cada lote dentro de la manzana y este factor total mínimo será de 0.85 y máximo de 1.10.

1.1 Factor Frente (Ff). - Considera la influencia del Frente de acuerdo a la propuesta por IBAPE (Instituto Brasileño de Avalúos y Peritajes en Ingeniería)

$$Ff = (Fa/Ft) ^{0.25}$$

Dónde:

Fa. - frente del lote a evaluarse

Ft. - frente del lote tipo

0.25.- exponente que equivale a sacar raíz cuarta (o sacar dos veces la raíz cuadrada).

Para aplicar la expresión anterior se considerará la siguiente condición:

$$0.5 Ft < Fa < 1.5 Ft$$

Donde el frente del lote a evaluarse deberá situarse entre la mitad del frente tipo y 1.4 veces del frente tipo.

Cuando el frente del lote a evaluarse sea menor de la mitad del frente del lote tipo se aplicará directamente el coeficiente 0.84.

Cuando el frente del lote a evaluarse sea mayor a 1.5 del frente del lote tipo se aplicará automáticamente el coeficiente 1.11.

Para lotes esquineros, en cabecera, manzaneros, al tener dos o más frentes se aplica un Factor de Frente particular. Dado que la suma de los dos o más frentes siempre va a ser superior al frente tipo mirado desde cualquiera de las dos calles, el factor máximo a aplicar sería 1.11 como mencionamos anteriormente. Esto significa un incremento del 11% sobre el precio del lote.

1.2 Factor profundidad o fondo (Fp). - Para aplicar este factor se utiliza el criterio Harper. De acuerdo con Harper la primera cuarta parte del lote debe contener la mitad del valor y las otras tres cuartas partes tendrían la otra mitad de valor del lote. En la figura 11 se muestra por cuartas partes: 50%, 21 %, 16% y 13%. Harper le da más importancia al valor de los primeros metros y castiga más a los últimos metros.

La ecuación de la curva para calcular el factor de profundidad es como sigue:

$$Fp = (Fot/Fx)^{0.5}$$

Dónde:

Fot = Fondo del lote tipo

Fx = Fondo del lote a evaluar

0.5 = Exponente que equivale a sacar raíz cuadrada

El factor máximo de variación por fondo o profundidad será 1.10 y el mínimo de 0.80.

Para lotes irregulares en su forma, su fondo (equivalente o ficticio) se calculará mediante la siguiente fórmula:

$$F_x = S/F$$

Donde:

F_x = Profundidad o fondo equivalente o ficticio

S = Superficie o área del lote

F = Frente del lote

Con el dato del fondo equivalente, se procederá a calcular el factor fondo de acuerdo a la expresión señalada anteriormente.

El lote esquinero, manzanero, en cabecera al tener más de un frente, tiene en la práctica un frente amplio dividido en dos o más calles y no tiene fondo. Lo que tiene es un aislamiento lateral contra uno o dos lotes vecinos que sí tienen fondo. En los lotes esquineros, si se mira desde una calle el fondo es el otro frente y desde la otra calle el fondo es el frente de la primera calle. Por tanto, no se le debe aplicar ningún factor de fondo y debemos partir del precio del lote tipo.

1.3 Factor tamaño (F_{ta}). – La aplicación del factor del tamaño trabaja con la Ley de Oferta y Demanda. Según los expertos en Economía, la Curva de Demanda es descendente: a mayor precio, menor cantidad demandada y a menor precio mayor cantidad demandada. El criterio para aplicar el Factor de Tamaño considera que los lotes grandes pueden tener un magnífico frente y una óptima proporción, pero su tamaño lo obliga a encontrar pocos compradores. En el caso de los terrenos urbanos las variaciones se dan ante los Precios Totales. Una gran mansión tendrá muy pocos demandantes, mientras que una vivienda mínima popular tendrá todo el déficit de vivienda detrás. Un lote pequeño tiene muchos compradores, un lote grande solamente los empresarios de la construcción.

La variación por efectos del tamaño del lote, se calculará con la siguiente fórmula:

$$F_{ta} = ((0.25 \times S_t)/S_a) + 0.75$$

F_{ta} = Factor tamaño

S_t = Área del lote tipo

S_a = Área del lote a avaluar

El factor mínimo será 0.75 y máximo 1.10 por variación de tamaño o superficie.

1.4 Factor de localización en la Manzana (F_{lm}).

Debido a la mayor demanda que existe históricamente por lotes ubicados en la esquina, es bien conocido que estos tienen un mayor valor unitario que los lotes mediales próximos. El origen de esta plusvalía obedece a sus mejores posibilidades de desarrollar locales de negocio, mayor perímetro de fachada, mayor aprovechamiento para el desarrollo de edificios de viviendas en los pisos altos por tener mejores condiciones de iluminación y ventilación.

Tabla 6.-COEFICIENTES DE MODIFICACION POR UBICACIÓN EN LA MANZANA (AME, 2011)

LOCALIZACION EN LA MANZANA	COEFICIENTE (AME)
ESQUINERO	1
CABECERA	1
MANZANERO	1
INTERMEDIO	0.99
EN PASAJE	0.97

2. Factores Topográficos y de Calidad de suelos

La topografía o sea los detalles de relieve, que son las características naturales que pueden facilitar o impedir la ubicación de construcciones o que hagan más difícil su construcción. Esta variable es importante pues un terreno quebrado va a diferir de un plano, influyendo en la inversión para edificar.

En lo que respecta al tipo de suelo es importante considerar la calidad del suelo que posee el terreno en miras de cimentar una edificación. Básicamente las propiedades mecánicas de un suelo se disminuyen cuando existe la presencia de agua. Por otro lado, la tipología del suelo es importante considerar, ya que cimentar en suelos arena/grava es más económico, que cimentar en arcillas, o cimentar en suelos limosos que requiere de inversiones importante en reposición de material.

El factor de topografía y calidad del Suelo (Ftc) será el producto de los tres factores: topografía (F), saturación del suelo (Ss) y tipo de suelo(Ts) establecidos para corregir el valor base de cada lote dentro de la manzana.

2.1 Topografía. - Para determinar el factor de la topografía se realiza el análisis de las pendientes, de tal manera que para un terreno a nivel se considera una topografía con pendientes desde 0% hasta una pendiente del 5%. Para considerar un suelo Bajo Nivel o Sobre Nivel de la vía, se considera terrenos con pendientes desde 5.1% hasta 30%, lo cual significa que para un lote con un fondo de 20m, el desnivel es de 6m para una pendiente del 30%, lo que significa una excavación importante para poder edificar en dicho terreno (sobre nivel de vía) o a la vez construir un sistema aporricado para llegar al nivel de la vía (bajo nivel de la vía). Para terrenos escarpados se considera pendientes desde el 30.1% hasta 50%. Cuando los terrenos superan el 50% de pendiente (10m de desnivel en 20m de longitud), conjugado con un suelo del tipo arcilla o limo, se presenta suelos inestables por deslizamientos, por lo cual será considerado cuando se analice Zonas de Riesgo.

Sin embargo, más del 90% de los terrenos en el área urbana de Paquisha son planos, por lo cual el análisis de pendientes se vuelve secundario, siendo lo más importante en el análisis, la accesibilidad al terreno, es decir que si el predio se encuentra a nivel de la vía o si se encuentra sobre nivel o bajo nivel de la misma. AME ha generado coeficientes de ponderación de acuerdo a las condiciones topográficas, los cuales se adaptan a nuestra propuesta, debido a los requerimientos Municipales.

Tabla 7.-COEFICIENTES DE MODIFICACION POR CARACTERISTICAS TOPOGRAFICAS (AME)

CARACTERISTICAS OPOGRAFICAS	Ss (AME)
A NIVEL	1.0
SOBRE NIVEL	0.98
BAJO NIVEL	0.98
ESCARPADO	0.95

2.3 Saturación del Suelo (Ss)

La Saturación del suelo es uno de los factores importantes al momento de escoger un terreno para edificar una vivienda, ya que cuando un suelo es cenagoso o inundable se tiende a invertir en el mejoramiento del suelo antes del desplante de la edificación. Desde el punto de vista de mecánica de suelos, un suelo en condiciones secas se comporta diferente que cuando se encuentra saturado o inundado, perdiendo sus características de capacidad portante.

Suelo Seco. – Un suelo seco, presenta una mejor condición para edificar, aunque también es importante analizar la tipología de suelo, sin embargo, indiferentemente el tipo de suelo, las condiciones secas permiten características adecuadas para cimentar, por lo tanto, la inversión de la construcción no se va afectar para cuando el suelo es seco.

Suelo Inundable. - Los suelos inundables van a estar afectados por las condiciones topográficas del terreno, de tal manera que cuando se presenta lluvias intensas o cercanía a quebradas, estos terrenos se ven afectados, pero sin embargo a un corto o mediano plazo, el agua se drena ya sea debido a las propias condiciones topográficas o a la presencia de suelos permeables. Por lo tanto, si se planifica edificar en un terreno con suelo inundable es necesario invertir en construir infraestructura adicional para contener y/o evacuar el agua, lo cual hace que el precio del terreno se vea afectado.

Suelo Cenagoso. - Básicamente un suelo Cenagoso, se genera debido a una topografía plana y del tipo cóncava, haciendo que el agua no pueda correr y a esto se suma la tipología del suelo del tipo impermeable o a la vez con nivel freático superficial que hace que el agua se almacene, afectando a las propiedades mecánicas del suelo. La presencia de suelos cenagosos, hace que se deba invertir en realizar una reposición del suelo y a la vez rellenar de tal manera que permita que el agua se pueda evacuar. Los terrenos con suelos cenagosos se ven afectados en su costo, por la inversión que se debe hacer para antes de edificar.

Tabla 8.-COEFICIENTES DE MODIFICACION POR CARACTERISTICAS DEL SUELO (AME)

CARACTERISTICAS DEL SUELO	Ss
SECO	1.0
INUNDABLE	0.98
CENAGOSO	0.93

Es importante mencionar que los factores se determinan en base al costo de la inversión que se debe realizar para generar un suelo apto para edificar.

2.4 Tipo de Suelo (Ts)

Desde el punto de vista de las propiedades mecánicas de los suelos, las arenas/gravas son los más adecuados para desplantar una edificación, mientras más grueso sea el tamaño de las partículas de los suelos, poseen mejores características para cimentar, siendo las arcillas los suelos intermedios y los limos los suelos con bajas características mecánicas. También es importante considerar que la presencia del agua afecta de mayor forma a los suelos limosos, luego a los suelos arcillosos y finalmente el efecto es bajo en los suelos granulares.

Es importante mencionar que los suelos se encuentran combinados, sin embargo, el suelo que predomine, será el que asigne las características principales.

Grava y arena. - De las partículas que componen el suelo, las que pueden ser más fáciles de reconocer son la grava y la arena, que aparecen como fracciones de roca visibles sin cohesión.

- Las partículas de arena tienen un diámetro menor de 0.2 cm (o 2 mm);
- Las partículas de grava tienen un diámetro de 0.2 a 7.5 cm;
- Las partículas mayores que la grava comúnmente se denominan boleos (7.5 a 25 cm) o rocas (más de 25 cm de diámetro).

Arcilla. - La arcilla es la parte más fina del suelo y muchas de sus partículas no son visibles incluso bajo el microscopio. Tiene fuertes propiedades de retención para el agua. La mayoría de las arcillas se pueden reconocer fácilmente ya que al perder agua se agrietan y forman terrones muy duros. La arcilla adsorbe muy lentamente el agua, pero una vez que lo hace, es capaz de retenerla en grandes cantidades y entonces dilatarse hasta alcanzar más del doble de su volumen. La arcilla se torna muy adhesiva al humedecerse. Cuando los suelos arcillosos están húmedos se vuelven demasiado adhesivos para trabajarlos y cuando están secos son demasiado resistentes.

Limo. - Las partículas de limo son mucho más pequeñas que las de arena; no son visibles a simple vista y están mucho más próximas unas de otras. El limo no deja pasar el agua tan fácilmente como la arena, y es menos permeable. Cuando el limo seco se desmenuza, se convierte en un polvo no tan fino como el de arcilla.

Por lo tanto, cuando el predio posea un suelo con una composición predominante de arena/grava, la inversión en cimentación no va superar los estándares normales que dependen de las cargas de la edificación y el factor es igual a 1.

Cuando la composición predominante del suelo sea la arcilla, se debe tener en consideración cuando se construya la cimentación de las edificaciones que la

arcilla cambia de volumen con la presencia del agua, lo cual incrementará las cantidades de obra de la cimentación, por tal motivo, para compensar la inversión adicional en la cimentación se debe factorar el costo del terreno por 0.98.

Cuando la composición predominante del suelo sea limo, se debe tener cuidado ya que son suelos colapsables en estado suelto o semisuelto, los cuales son muy propensos a fluir con la presencia de corrientes de agua, por lo cual es necesario realizar cimentaciones más costosas para contrarrestar la baja capacidad de carga del suelo y posibles asentamientos, por tal motivo, para compensar la importante inversión en la cimentación se debe factorar el costo del terreno por 0.94.

Tabla 9.-COEFICIENTES DE MODIFICACION POR TIPOS DEL SUELO

TIPOS DE SUELO	COEFICIENTE
Arena/Grava	1.0
Arcilla	0.98
Limo	0.94

3. Factores por Zona de Riesgo (F_{ZR})

El precio de un predio o lote es factorado en aquellas zonas donde se tenga definido la presencia de un tipo de Riesgo.

Deslizamiento. - Se considera un terreno con riesgo de deslizamiento cuando posea una topografía accidentada (pendiente mayor que 50%) y el tipo de suelo sea arcilla o limo. La concepción de riesgo se considera desde el punto de vista de la posibilidad de edificar y habitar adecuadamente en dicho predio.

Relleno. - Se refiere a terrenos que han sido rellenados con escombros o materiales arcilloso o limoso en capas superiores a 2.00m, sin ningún tipo de compactación, lo cual afecta desde el punto de vista para cimentar una edificación.

Inundable. - Cuando un terreno por el tipo de topografía y la proximidad a quebradas o ríos tienden a ser propenso a inundaciones en periodos de retorno de más de 10 años.

Todos los tipos de Riesgo se analizan desde el punto de vista de la inversión que se debe realizar para mitigar el riesgo o a la vez la inversión necesaria para reparar las consecuencias del riesgo.

Tabla 10.-COEFICIENTES DE MODIFICACION PARA CONDICION DE RIESGO

RIESGO	F_{ZR}
DESLIZAMIENTO	0.9
RELLENO	0.92
INUNDABLE	0.94
ESTABLE	1

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

VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

El valor comercial individual del terreno está dado por el valor del M² del Eje Comercial, multiplicado por los factores de afectación determinados en los ítems anteriores.

VI = S x Vsh x FT

FT = FG x FTC x FZR

Donde:

- VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
- S = SUPERFICIE DEL TERRENO
- Vsh = VALOR DEL SECTOR HOMOGENEO
- FG = FACTOR DE CORRECCIÓN GEOMÉTRICO
- FTC = FACTOR DE TOPOGRAFÍA Y CALIDAD DEL SUELO
- FZR = FACTORES POR ZONA DE RIESGO
- FFP = FACTORES POR AFECTACIÓN POR FRANJA DE PROTECCIÓN

b.-) VALOR DE LA EDIFICACIÓN

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 constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación y número de pisos.

El Valor del m² de construcción se determina en función del tipo de estructura, tipo de entepiso o cubierta, número de pisos y categoría de acabados. Para cada tipología constructiva que consta en la Ficha Predial, se determina el costo del metro cuadrado mediante la modelación presupuestaria de edificaciones representativas de la zona; es decir se procedió a realizar el análisis de precios unitarios considerando precios referenciales de las ferreterías de Paquisha, luego se determina las cantidades de los materiales de las edificaciones tipo, y se procede a presupuestar el costo de la edificación, para luego determinar el costo por m², dividiendo para el área de la edificación. Los valores se determinan para el uso habitacional, siendo la base sobre la que se corrige el valor en relación a otros usos como los comerciales, de salud, recreación, hospedaje, entre otros servicios. Para realizar el análisis presupuestario se agrupa a las edificaciones por categoría de acabados, número de pisos y tipologías de estructuras.

Tabla 11.-COSTOS DE EDIFICACIÓN POR TIPO DE ESTRUCTURA, TIPO DE CUBIERTA Y TIPO DE ACABADO

	ESTRUCTURA	CUBIERTA	UN PISO			DOS PISOS					
		ENTREPISO	ECON.	NORM.	DE PRIM.	ECONOMICOS		NORMAL		DE PRIMERA	
						P.1	P.2	P.1	P.2	P.1	P.2
TERMINADO											
	HORMIGON ARMADO	GALVALUME	143.17	193.94	254.63		87.9		122.18		172.83
		FIBROCEMENTO	146.65	197.43	258.12		90.41		124.69		175.33
		TEJA	126.23	187	247.69		82.91		117.18		167.83
		LOSA MIXTA	197.27	241.83	298.14	206.13	131.36	250.93	167.66	308.05	218.24
		LOSA ALIVIANADA	197	241.56	297.87	199.07	128.17	247.48	167.45	299.81	214.12
		MADERA				166.12		210.68			
	MADERA	GALVALUME	122.66	177.93	206.93		78.28		124.44		146.83
		FIBROCEMENTO	126.14	181.42	210.42		80.49		126.65		149.04
		TEJA	115.71	170.99	199.99		73.87		120.03		142.43
		MADERA				139.91		192.14		216.61	
	ACERO/METAL	GALVALUME	165	215.77	276.46		91.85		132.28		176.77
		FIBROCEMENTO	168.48	219.26	279.95		94.36		134.79		179.28
		TEJA	158.05	208.83	269.52		86.86		127.28		171.78
		LOSA MIXTA	208.19	252.75	309.06	222.35	143.69	275.61	187.93	326.54	232.47
		MADERA				184.73		235.57			
	LADRILLO/BLOQUE	GALVALUME	134.97	175.98	232.15		78.34		115.02		163.82
		FIBROCEMENTO	138.45	179.46	235.64		80.84		117.52		166.32
		TEJA	128.02	169.04	225.21		73.34		110.02		158.82
		MADERA				140.01		184.91		274.79	

	ESTRUCTURA	CUBIERTA	TRES O MAS PISOS								
		ENTREPISO	ECONOMICOS			NORMAL			DE PRIMERA		
			P.1	P.I	P.U	P.1	P.I	P.U	P.1	P.I	P.U
TERMINADO	HORMIGON ARMADO	GALVALUME			88.71			130.24			175.44
		FIBROCEMENTO			91.28			132.81			178.01
		TEJA			8359			125.11			170.31
		LOSA MIXTA	217.01	133.94	130.78	262.93	176.39	169.84	311.06	227.06	215.73
		LOSA ALIVIANADA	215.28	130.61	128.94	260.61	172.55	167.66	280.08	221.61	212.52
		MADERA	181.74	107.96		225.77	146.95				
	MADERA	GALVALUME									
		FIBROCEMENTO									
		TEJA									
		MADERA									
	ACERO/METAL	GALVALUME			90.62			138.37			177.82
		FIBROCEMENTO			93.21			140.95			180.4
		TEJA			84.47			133.22			172.66
		LOSA MIXTA	229.93	148.09	137.32	275.85	189.62	175.48	324.52	238.31	219.55
		MADERA	198.21	122.01		242.24	161.6				
	LADRILLO/BLOQUE	GALVALUME									
		FIBROCEMENTO									
		TEJA									
		MADERA									

Las categorías de acabados se definen por el cruce de las siguientes variables: tipo de paredes, revestimientos internos y externos, ventanas, puertas, tumbados y pisos. Se ha considerado 3 tipos de Categorías de Acabados, en base al estado y tipología de construcción que se presenta en Paquisha. Cada Categoría se caracteriza por el agrupamiento de los acabados para cada uno de los Componentes de la edificación.

Tabla 12.-CATEGORIA DE ACABADOS

CATEGORIA	TIPO DE ACABADO
1	ECONOMICOS
2	NORMALES
3	DE PRIMERA

Para ponderar cada uno de los acabados en los diferentes Componentes, se ha realizado un análisis de precios unitarios, y a partir de los cuales ponderarlos desde los más baratos a los más caros.

Tabla 13.-PONDERACION Y CLASIFICACION DE ACABADOS

		PONDERACION Y CLASIFICACION DE ACABADOS		
		PISOS	P.	PONDERACION
			UNITARIO	10
3	1	NO TIENE	0	0
		PARQUET/DUELA/TABLON/MADERA TRATADA	14.06	4
	2	HORMIGON SIMPLE/MORTERO	18.55	5
		CERAMICA/BALDOSA	19.01	6
		VINYL/PISO FLOTANTE	20.4	7
	3	PORCELANATO	30.69	8
		MARMOL/GRANITO	39.02	10
3	2	PAREDES		16
		MADERA	8.54	5
		MIXTO	11.14	7
		LADRILLO/BLOQUE	13.73	9
		PREFABRICADOS	25.56	16
3	1	REVESTIDOS EXTERNOS		8
		NO TIENE	0	0
		PINTADO	3.91	1
		ENLUCIDO	6.12	2
	2	ENLUCIDO/PINTADO	10.61	4
		ESTUCADO/PINTADO	19.55	7
	3	FACHALETA/CERAMICA	22.67	8
		PANELES (ALUCOBOND-OTROS)	103.76	37
		REVESTIDO INTERIOR		5
3	1	NO TIENE	0	0
		PINTADO	3.35	1
		ENLUCIDO	5.22	2
	2	ENLUCIDO/PINTADO	9.56	3
3		ESTUCADO/PINTADO	18.77	5

			PONDERACION Y CLASIFICACION DE ACABADOS		
			TUMBADOS	P.	PONDERACION
				UNITARIO	
3	2	1	NO TIENE	0	0
			PINTADO	4.49	1
			MADERA	9.68	2
			ENLUCIDO PINTADO	14.49	3
			ESTUCADO PINTADO	20.87	4
			GYMPSUM FIBROCEL	21.46	5
3	2	1	PUERTAS		5
			NO TIENE	0	0
			MADERA	86.42	2
			METALICA	109.27	3
			ENRROLLABLE	164.61	4
			ALUMINIO Y VIDRIO/VIDRIO	187.8	5
3	2	1	VENTANAS		3
			NO TIENE	0	0
			MADERA Y VIDRIO/MADERA	42.9	2
			HIERRO Y VIDRIO - METAL	54.48	3
			HIERRO Y VIDRIO/VIDRIO	66.61	4
			VIDRIO TEMPLADO	155.69	7

En base a los precios, se pondera los diferentes tipos de acabados por cada componente, de tal manera que, para una categoría de Acabados Económicos, la ponderación de los acabados cubre el rango entre 1 y 30.9, para acabados Normales, la ponderación cubre entre 31 y 49, mientras que para acabados de Primera la ponderación debe ser mayor que 49.

Tabla 14.-RANGOS PARA CADA CATEGORIA DE ACABADOS

RANGO PONDERACION	CATEGORIA DE ACABADOS		
	1	2	3
MIN	1.00	31.00	50
MAX	30.00	49	>50

Para aquellas edificaciones formadas por estructura metálica, con cubierta de galvalume o similar, se emplea una valoración especial, tomando en consideración que no posee paredes, acabados y su cimentación es económica en comparación a una edificación normal que se encuentra en estructura.

Tabla 15.-DETERMINACION DEL COSTO DEL M2 DE CONSTRUCCION TIPO GALPON

GALPONES				
Descripción	Unidad	Cantidad	P.Unitario	P.Total
				17545.2
CIMENTACION				2631.69
REPLANTEO MANUAL PARA ESTRUCTURAS (Arquitectonicos,Estructural,Hidraulico, Electrico)	m2	398.35	0.96	382.42
ACERO DE REFUERZO $f_y=4200 \text{ kg/cm}^2$.	Kg	434.88	1.52	661.02
EXCAVACION A MAQUINA	m3	51.2	4.08	208.9
RELLENO COMPACTADO CON MATERIAL DE SITIO	m3	15.36	3.83	58.83
HORMIGÓN DE LIMPIEZA $f'c= 140 \text{ Kg/cm}^2$	m3	2.56	88.06	225.43
HORMIGÓN SIMPLE DE $f'c=210\text{kg/cm}^2$ (PLINTOS)	m3	8.96	122.22	1095.09
CUELLOS DE PLINTOS				1071.63
ACERO DE REFUERZO $f_y=4200 \text{ kg/cm}^2$.	Kg	512.04	1.52	778.3
HORMIGÓN SIMPLE DE $f'c=210\text{kg/cm}^2$ (PLINTOS)	m3	2.4	122.22	293.33
CUBIERTA				13841.9
ACERO ESTRUCTURAL A36	Kg	5375.15	2.05	11019.06
PLACA METÁLICA DE 250X200X16mm	u	10	9.45	94.5
GALVALUMEN (10/3) CUBIERTA METALICA	m2	509.97	5.35	2728.34
COSTO TOTAL:				17545.22
Area Cubierta (m2):				509.97
COSTO DEL GALPON / m2:				34.40

FACTORES DE CORRECCIÓN DE LA CONSTRUCCIÓN**1. Factor de Uso Constructivo**

La determinación del costo del metro cuadrado de edificación se ha realizado en base al mayor uso que les dan a las edificaciones en un área urbana, en este caso Habitacional, y a partir del cual y mediante comparación de presupuestos específicos de otro tipo de usos Constructivos se ha determinado el factor que permita determinar el costo para otros tipos de Uso Constructivo. Adicionalmente la valoración de una construcción utilizada con fines de prestar un servicio, como el caso de hoteles comercios, se considera este agregado que posee esta edificación en comparación al resto.

Tabla 16.-COEFICIENTES SEGÚN EL USO CONSTRUCTIVO

USO CONSTRUCTIVO	CAT.	COEF.
AGRICOLAS Y AGROPECUARIOS	A	0.6
HABITACIONAL	B	1
SERVICIO PUBLICO, ADMINISTRATIVO Y GESTION	C	1.05
EDUCACION	D	1.05
SEGURIDAD	E	1.05
RECREATIVO	F	1.05
HOSPEDAJE	G	1.1
COMERCIO	H	1.1
RELIGIOSO	I	1.05
SERVICIOS FUNERARIOS	J	1.05
INDUSTRIAL	K	1.1
DEPORTIVO	L	1.05
SALUD	M	1.05
AREA DE PROTECCION	N	NA
SIN USO	O	NA

2. Factor de Depreciación

Para la depreciación se considera al valor como nuevo o de reposición, relacionado con la vida útil del material y su residuo, edad de la construcción y estado de conservación.

$$V_d = V_n(R + (1-R)(1-D))$$

V_d = Valor de la construcción depreciada o usada.

V_n = Valor nuevo o costo de reposición

R = Porcentaje no depreciable o residual (parte de la construcción que se puede rescatar al final de la vida útil)

1 = Constante

D = Factor de depreciación por % de edad y estado de conservación de la construcción.

Determinación del factor D. - Es el término que relaciona la edad de la construcción y el estado de conservación.

$$E(\% \text{ de la edad}) = EC \times 100 / V_u$$

EC = Edad de la Construcción

V_u = Vida útil

La depreciación se aplicará cuando se disponga de información actualizada sobre el año de la construcción, reconstrucción y estado de conservación producto de actualizaciones catastrales, mientras tanto, se considerará el estado de conservación como BUENO. En ningún caso el valor residual de las construcciones será inferior al 30% del avalúo que corresponda para las construcciones nuevas.

Tabla 17.-COEFICIENTES POR % DE EDAD Y ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO

RANGO DE % DE EDAD	ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO DE LA ESTRUCTURA			
	1	2	3	4
% EDAD	MUY BUENO	BUENO	REGULAR	MALO
$x=0$	0	2.5	18.1	51.6
$0<x\leq 5$	2.62	5.08	20.25	53.94
$5<x\leq 10$	5.5	7.88	22.6	55.21
$10<x\leq 15$	8.62	10.93	25.16	56.69
$15<x\leq 20$	12	14.22	27.93	58.29
$20<x\leq 25$	15.62	17.75	30.89	60
$25<x\leq 30$	19.5	21.53	34.07	61.84
$30<x\leq 35$	23.62	25.55	37.45	63.8
$35<x\leq 40$	28	29.81	41.03	65.87
$40<x\leq 45$	32.62	34.32	44.82	68.06
$45<x\leq 50$	37.5	39.07	48.81	70.37
$50<x\leq 55$	42.62	44.07	53.01	72.8
$55<x\leq 60$	48	49.32	57.41	75.35
$60<x\leq 65$	53.62	54.8	62.02	78.02
$65<x\leq 70$	59.5	60.52	66.83	80.8
$70<x\leq 75$	65.62	66.49	71.85	83.71
$75<x\leq 80$	72	72.71	77.07	86.73
$80<x\leq 85$	78.62	79.16	82.49	89.87
$x>85$	85.8	85.87	88.12	93.13

18.-VIDA ÚTIL Y PORCENTAJE DEL VALOR RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES

VIDA UTIL Y VIDA RESIDUAL DE LAS CONSTRUCCIONES			
TIPO DE ESTRUCTURA	TIPO DE CONSTRUCCION	VIDA UTIL	% RESIDUAL
HORMIGON ARMADO	EDIFICIO	65	10
HORMIGON ARMADO	CASA	55	8
ACERO/METALICO	EDIFICIO	70	10
ACERO/METALICO	CASA	55	9
LADRILLO/BLOQUE	CASA	40	5
MADERA	CASA	30	3

Para la aplicación de los años de vida útil y porcentaje de Valor Residual, se considerará como edificio a partir del cuarto piso.

Tabla 19.-COEFICIENTES DE ESTADO DE CONSERVACION Y MANTENIMIENTO

DESCRIPCION	FACTOR	ESTADO DEL INMUEBLE
MUY BUENO	1	Nuevo, sin reparaciones sin rastros de uso.
BUENO	2	Usado, o nuevo con signos de deterioro
REGULAR	3	Usado, o nuevo con requerimiento de reparaciones entre el 10% y 50%
MALO	4	Usado, o nuevo, requiere reparaciones de + del 50%

Fuente: Tabla de HEIDECKE

3. Factor según la etapa de Construcción

Para efectos de la valoración, las construcciones se registrarán de acuerdo a su etapa de construcción.

Se ha determinado las siguientes etapas de Construcción: En Estructura, en Mampostería y Terminada.

El factor según la etapa constructiva se determinará en base a un análisis paramétrico, en el cual se desagrega el presupuesto según las diferentes etapas constructivas para los diferentes sistemas constructivos, y las diferentes categorías de acabados y finalmente se saca el coeficiente comparando el costo de la estructura respecto el costo de la edificación terminada, o el costo de la estructura más mampostería respecto el costo de la edificación terminada.

Tabla 20.-COEFICIENTES DE MODIFICACION SEGÚN LA ETAPA CONSTRUCTIVA

TIPO DE ESTRUCTURA	ESTADO DE LA EDIFICACION	COSTOS DE LA EDIFICACION			COEFICIENTES		
		1	2	3	1	2	3
HORMIGON ARMADO	EN ESTRUCTURA	5297	5297	5297	0.59	0.46	0.36
	EN MAMPOSTERIA	6372	6519	6768	0.72	0.57	0.47
	TERMINADA	8823	11424	14549	1	1	1
MADERA	EN ESTRUCTURA	3739	3739	3739	0.58	0.4	0.35
	EN MAMPOSTERIA	4435	49.61	5255	0.69	0.54	0.49
	TERMINADA	6456	9414	11003	1	1	1
ACERO/METAL	EN ESTRUCTURA	6165	6165	6165	0.66	0.51	0.41
	EN MAMPOSTERIA	7238	7387	7681	0.77	0.62	0.51
	TERMINADA	9351	12004	15166	1	1	1
LADRILLO/BLOQUE	EN ESTRUCTURA	3968	3968	3968	0.56	0.43	0.32
	EN MAMPOSTERIA	4885	4562	4585	0.69	0.48	0.38
	TERMINADA	7136	9374	12365	1	1	1

DETERMINACIÓN DEL AVALUO DE LAS CONSTRUCCIONES

Para la Valoración de las Construcciones de los predios se aplica la siguiente ecuación:

Ac=Acc x Vu x Fcc

Ac= Avalúo de la Construcción

Acc= Área de la construcción

Vu= valor unitario de la Construcción

Fcc= Factor de Corrección de la construcción (Factor uso, etapa de construcción, depreciación)

Cuando un predio tenga más de una construcción (bloque), sus avalúos se sumarán algebraicamente.

c.-) VALOR DE ADICIONALES CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES ESPECIALES

Para la determinación de los valores de Adicionales Constructivos: Cerramientos, Gradas/Escaleras, Equipamiento e Instalaciones Especiales, se determina el precio unitario de cada uno, basándose en cantidades tipo de cada rubro, aplicables para el cantón de Paquisha.

1. CERRAMIENTOS

Para determinar el precio de los cerramientos, se lleva a cabo un análisis de precios unitarios, considerando la tipología encontrada en Paquisha.

Tabla 21.-COSTOS DE CERRAMIENTOS Y LINDEROS POR ML

PRECIO DE CERRAMIENTO/ml					
1	CERCA VIVA	18.79			
2	LADRILLO/BLOQUE SIN ACABADOS	79.26			
3	LADRILLO/BLOQUE CON ACABADOS	102.96			
4	MALLA CON POSTES (MADERA, METAL, H'S'.)	MADERA	METAL	H.SIMPLE	PROMEDIO
		17.81	29.41	22.81	23.34
5	MALLA SOBRE MAMPOSTERIA	78.99			
6	HIERRO FORJADO	161.67			
7	HIERRO FORJADO SOBRE MAMPOSTERIA	140.53			
8	ALAMBRADO CON POSTES (MADERA, H.S)	MADERA	H. SIMPLE	PROMEDIO	
		8.05	13.05	10.55	

2. GRADAS / ESCALERAS

De acuerdo a los Sistemas Constructivos encontrados en el cantón Paquisha, en su gran mayoría las gradas o escaleras las construyen en forma externa a la edificación, por tal motivo se valoran en forma independiente. Para la geometría se considera huellas de 30cm de ancho y 18cm de alto, con un ancho de 1.2m y cubren una altura de 3m.

Tabla 22.-COSTO GLOBAL DE GRADA/ESCALERA SEGÚN TIPOLOGIA DE MATERIALES

DESNIVEL QUE SALVA LA GRADA			3	m
GRADA DE HORMIGON	CANTIDAD	UNIDAD	P. Unitario	P. Total
VOLUMEN DE HORMIGON	1.83	m³	127.2	232.8
ACERO DE REFUERZO	170.29	Kg	1.52	258.8
			TOTAL	491.62
GRADA DE MADERA	CANTIDAD	UNIDAD	P. Unitario	P. Total
TABLON	23.24	ml	5.39	174.3
VIGAS	6.4	ml	4.67	29.9
			TOTAL	204.2
GRADA DE ACERO	CANTIDAD	UNIDAD	P. Unitario	P. Total
PERFILES G	253.068	KG	2.05	481.9
			TOTAL	481.89

3. EQUIPAMIENTO

Se considera dentro de equipamiento los adicionales constructivos que se pueden presentar dentro de un predio. Es importante mencionar que la estructura o edificación en el cual se encuentre el equipamiento debe valorarse por separado. El Análisis de precios se realizó en base a presupuestos desarrollados en la provincia de Zamora Chinchipe, cuya infraestructura en la actualidad se encuentran construida, como es el caso de la Unidad Educativa del Milenio de los Encuentros y el Subcentro de Salud de Paquisha. Se toma como referencia estas infraestructuras, ya que poseen la mayoría de los Equipamientos. Para aquellos equipamientos que no se contó con un referente se desarrolló un análisis de precios unitarios.

Tabla 23.-COSTO DE EQUIPAMIENTOS

COSTOS DE EQUIPAMIENTOS			
ID.	EQUIPAMIENTO	VALOR (USD)	OBSERVACION
1	U	292.76	TANQUE DE POLIETILENO DE 2000 LTRS. INCLUYE ACCESORIOS
2	m2	109.37	PAREDES DE HORMIGON ARMADO (e= 20cm) RECUBIERA DE CERAMICA. INCLUYE ACCESORIOS HIDRAULICOS
3	U	50400.00	POR CADA PISO O PARADA SE INCREMENTA 3642.99 DOLARES
4	m2	350.00	INCLUYE TODOS LOS ACCESORIOS Y REQUERIMIENTOS POR NORMATIVA
5	m2	350.00	INCLUYE TODOS LOS ACCESORIOS Y REQUERIMIENTOS POR NORMATIVA
6	m2	16.20	SE MULTIPLICA POR EL AREA DE LAS HABITACIONES QUE POSEEN LA CLIMATIZACION

7	m2	16.20	SE MULTIPLICA POR EL AREA DE LAS HABITACIONES QUE POSEEN LA CLIMATIZACION
8	m2	30.52	INCLUYE CANCHAS DE USO MULTIPLE TERMINADAS EN HORMIGON
9	U	18977.48	INCLUYE GENERADOR DE 50KVA
10	U	883.84	INCLUYE SISTEMA PARA UNA SOLA HABITACION DE COCINA
11	U	3361.96	INCLUYE UNA BOMBA DE 2HP Y ACCESORIOS
12	m2	5.98	SE MULTIPLICA POR EL AREA DE LAS HABITACIONES QUE POSEEN LA CLIMATIZACION
13	U	4597.01	INCLUYE CENTRAL TELEFONICA Y TELEFONO PROGRAMADOR

4. INFRAESTRUCTURA ESPECIAL

Se denomina Infraestructura Especial aquella que se presenta en predios específicos, para lo cual se ha desarrollado el análisis de precios unitarios de cada caso.

Tabla 24.-COSTO DE INFRAESTRUCTURA ESPECIAL ADICIONAL

COSTO DE INFRAESTRUTURA ESPECIAL ADICIONAL				
ID.	EQUIPAMIENTO	UNIDAD DE MEDIDA	VALOR (USD)	OBSERVACION
1	FUENTE DE AGUA	m2	104.38	INCLUYE ESTRUCT. EN Hº ARMADO (h=60cm) Y SISTEMA HIDRAULICO
2	TORRE DE TELECOMUNICACION	U	23263.31	TORRE ASUTOSOPORTADA TIPO
3	CANCHA DE CESPED SINTETICO	m2	37	INCLUYE CESPED Y MOBILIARIO PARA JUEGO
4	CANCHA ENGRAMADA	m2	22	INCLUYE MOBILIARIO PARA JUEGO
5	CIRCULACION VEHICULAR DE HORMIGON	m2	46.81	
6	CIRCULACION VEHICULAR DE ASFALTO	m2	22.84	
7	CIRCULACION VEHICULAR DE ADOQUIN	m2	31.54	
8	CISTERNA DE HORMIGON ARMADO	m2	105	ALTURA DE 1.2m ESPESOR DE PARED=0.2m
9	CIRCULACION PEATONAL ENCEMENTADA	m2	19.65	
10	CIRCULACION PEATONAL DE CERAMICA	m2	39.33	INCLUYE CONTRAPISO

11	CIRCUALCION PEATONAL DE ADOQUIN ORNAMENTAL	m2	21.19	ADOQUIN f'c= 350kg/cm2
12	JARDINERA CON CESPED NATURAL	m2	5.88	

DETERMINACIÓN DEL AVALUO DE LOS ADICIONALES CONSTRUCTIVOS E INSTALACIONES ESPECIALES

Dentro de los adicionales se consideran infraestructuras particulares específicas, que se valoraran de acuerdo a las características y geometría que posean.

Para la valoración de los adicionales constructivos se utilizará la siguiente ecuación:

$Ad=Ca \times Vac \times Fca$

Ad= Avalúo del Adicional Constructivo

Ca= Cantidad del adicional según su unidad de medida.

Vac= Valor unitario del Adicional Constructivo.

Fca= Factor del estado de conservación.

Tabla 25.-COEFICIENTE DE MODIFICACION POR ESTADO DE CONSERVACION

ESTADO	COEFICIENTE
MUY BUENO	1
BUENO	0.85
REGULAR	0.7
MALO	0.5

Artículo 25. - DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.- La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

Artículo 26. – IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificadas y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1 o/oo) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificadas; y,
- b) El dos por mil (2 o/oo) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad o propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido en este Código.

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

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

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

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

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

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

Artículo 28. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.85 o/oo (CERO COMA OCHENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad; además se pagará por cada propiedad dos dólares por servicios administrativos

Artículo 29. - RECARGO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2 o/oo) anual que se cobrará a los solares no edificadas, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD, y el Plan de Ordenamiento Territorial

Artículo 30. - LIQUIDACION ACUMULADA.- Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se 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.

Artículo 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.

Artículo 32. - EPOCA DE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aun cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

FECHA DE PAGO	PORCENTAJE DE DESCUENTO
Del 1 al 15 de enero	10%
Del 16 al 31 de enero	9%
Del 1 al 15 de febrero	8%
Del 16 al 28 de febrero	7%
Del 1 al 15 de marzo	6%
Del 16 al 31 de marzo	5%
Del 1 al 15 de abril	4%
Del 16 al 30 de abril	3%
Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el COOTAD. Vencido el año fiscal, el impuesto, recargo e intereses de mora se recaudarán mediante el procedimiento coactivo.

Artículo 33. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

Para este objeto se dirigirá una solicitud al Jefe de la Dirección Financiera.

Presentada la solicitud, la enmienda tendrá efecto el año inmediato siguiente.

CAPÍTULO V
IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

Artículo 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.

Artículo 35.- 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 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.

Artículo 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

Artículo 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.

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DE PAQUISHA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGENEO 4.1
2	SECTOR HOMOGENEO 5.1
3	SECTOR HOMOGENEO 6.2
4	SECTOR HOMOGENEO 4.2
5	SECTOR HOMOGENIO 4.3
6	SECTOR HOMOGENIO 4.4
7	SECTOR HOMOGENIO 4.5
8	SECTOR HOMOGENIO 4.6
9	SECTOR HOMOGENIO 4.7
10	SECTOR HOMOGENIO 4.8
11	SECTOR HOMOGENEO 5.2
12	SECTOR HOMOGENEO 5.3
13	SECTOR HOMOGENEO 5.4
14	SECTOR HOMOGENEO 5.5
15	SECTOR HOMOGENEO 5.6
16	SECTOR HOMOGENEO 5.7
16	SECTOR HOMOGENEO 5.8
17	SECTOR HOMOGENIO 6.3
18	SECTOR HOMOGENIO 6.4
19	SECTOR HOMOGENIO 6.5
20	SECTOR HOMOGENIO 6.6
21	SECTOR HOMOGENIO 6.7
22	SECTOR HOMOGENIO 6.8

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	2429	2147	1866	1585	1278	1074	741	460
SH 5.1	2255	1994	1733	1472	1187	997	688	427
SH 6.2	1396	1234	1172	911	735	617	426	264

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 4.2. PARA CENTROS POBLADOS, de 0 a 0,05 hectáreas.

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 4.2	183871	162581	141290	120000	96774	81290	56129	34839

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.3. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0,2000 a 0,2500 hectáreas.

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 4.3	47368	41579	35789	30000	24211	18421	12623	6842

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.7. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0,5000 a 1.000 hectáreas

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 4.7	18947	16631	14315	12000	9684	7368	5052	2736

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.8. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0,1000 a 0.1500 hectáreas

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 4.8	94736	83157	71578	60000	48421	36842	25263	13684

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.4 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 1.00 a 5.00 hectáreas.

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 4.4	10263	9009	7754	6500	5246	3991	2737	1482

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 4.5 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 5.00 a 10.00 hectáreas.

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 4.5	3647	3049	2625	2200	1775	1351	926	502

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 4.6 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 10.00 a 20.00 hectáreas.

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 4.6	2842.	2495	2147	1800	1453	1105	758	411

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.2. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0.0000 a 0.0500 hectáreas.

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 5.2	152000	134000	116800	99200	80000	67200	46400	28800

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.3. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 1 a 5 hectáreas.

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 5.3	8550	7560	6570	5580	4500	3780	2610	1620

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.4. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 5 a 10 hectáreas.

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 5.4	4109	3607	3104	2602	2100	1598	1096	593

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.5. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 10 a 20 hectáreas.

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 5.5	2739	2404	2070	1735	1700	1065	730	396

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.6. PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0.2500 a 0.5000 hectáreas.

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 5.6	25434	22326	19217	16108	13000	9891	6782.	3673

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.7 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0.5000 a 1.000 hectáreas.

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 5.7	19565	17173	14782	12391	10000	7608	5217	2856

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 5.8 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0.1000 a 0.1500 hectárea.

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 5.8	88000	77282	66521	55760	45000	34239	23478	12717

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGENEO 6.3 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0 a 0.0500 hectáreas.

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 6.3	257143	225714	194286	162857	131429	75000	68571	37143

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGÉNEO 6.4 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 1 a 5 hectáreas.

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 6.4	6428	5642	4857	4071	3285	2500	1714	928

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGÉNEO 6.5 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 5 a 10 hectáreas.

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 6.5	5142	4514	3885	3257	2628	2000	1371	742

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGÉNEO 6.6 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 10 a 20 hectáreas.

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 6.6	2571	2257	1942	1628	1314	1000	685	371

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGÉNEO 6.7 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0.5000 a 1.0000 hectáreas

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 6.7	20571	18057	15542	13028	10514	8000	5485	2971

TABLA DE PRECIOS DE SUELO DEL SECTOR HOMOGÉNEO 6.8 PARA TERRENOS CON SUPERFICIE, de 0.1000 a 0.1500 hectáreas

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 6.8	90000	79000	68000	57000	46000	35000	24000	13000

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	1.0000
IRREGULAR	0.9900
MUY IRREGULAR	0.9800

1.2. POBLACIONES CERCANAS

	1.00 A 0.96
CAPITAL PROVINCIAL	1.0000
CABECERA CANTONAL	0.9800
CABECERA PARROQUIAL	0.9700
ASENTAMIENTO URBANOS	0.9600

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

.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 HOMOGENEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA

FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO

FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN

FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO

FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS

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

Constante de reposición							
1 piso	188,594						
más de 1 piso	187,842						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Tumbados	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS		INSTALACIONES		No tiene	0
						Madera Común	0,6399
Columnas y Pilastras		Revestimiento de Pisos		Sanitarias		Caña	0,161
No Tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	Madera Fina	10,271
Hormigón Armado	27,482	Madera Común	0,215	Pozo Ciego	0,115	Arena-Cemento	0,3227
Pilotes	1,413	Caña	0,0755	Canalización Aguas Servidas	0,0989	Tierra	0,2619
Hierro	1,616	Madera Fina	1,423	Canalización Aguas Lluvias	0,0989	Grafiado	0
Madera Común	0,7625	Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0,4523	Canalización Combinado	0,2789	Chamajado	0,404
Caña	0,5056	Tierra	0			Fibra Cemento	0,663
Madera Fina	0,53	Mármol	34,724	Baños		Fibra Sintética	0,9552
Bloque	0,5285	Marmolina (Terrazo)	23,758	No tiene	0	Estuco	0,6777
Ladrillo	0,5285	Marmolina	13,375	Letrina	0,1935		
Piedra	0,5971	Baldosa Cemento	17,362	Baño Común	0,1474		
Adobe	0,5285	Baldosa Cerámica	18,276	Medio Baño	0,115		
Tapial	0,5285	Parquet	0,9138	Un Baño	0,1474		
		Vinyl	0,4578	Dos Baños	0,2948		
		Duela	10,966	Tres Baños	0,4422		
		Tablón / Gress	0,9138	Cuatro Baños	0,5896		
		Tabla	0,9101	+ de 4 Baños	0,8844		
		Azulejo	0,649				
		Cemento Alisado	0,4523	Eléctricas			
				No tiene	0		
				Alambre Exterior	0,324		
				Tubería Exterior	0,3436		
				Empotradas	0,3699		

Constante de reposición							
1 piso	188,594						
más de 1 piso	187,842						
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Puertas	Factor	Cubierta	Factor
ESTRUCTURA		ACABADOS					
Vigas y Cadenas		Revestimiento Interior					
No tiene	0	No tiene	0	No tiene	0	No Tiene	0
Hormigón Armado	0,7724	Madera Común	12,548	Madera Común	0,4826	Arena-Cemento	0,3574
Hierro	0,5972	Caña	0,3795	Caña	0,015	Baldosa Cemento	0,7311
Madera Común	0,4357	Madera Fina	17,656	Madera Fina	12975	Baldosa Cerámica	10,374
Caña	0,2032	Arena-Cemento (Enlucido)	0,4832	Aluminio	11668	Azulejo	0,649
Madera Fina	0,617	Tierra	0,3921	Enrollable	0,6486	Fibro Cemento	0,7974
		Marmol	2,995	Hierro-Madera	0,0708	Teja Común	0,7157
Entre Pisos		Marmetón	2,115	Madera Malla	0,03	Teja Vidriada	15,448
No Tiene	0	Marmolina	1,235	Tol Hierro	0,8478	Zinc	0,6728
Hormigón Armado(Losa)	0,3855	Baldosa Cemento	0,6675			Polietileno	0,8165
Hierro	0,3929	Baldosa Cerámica	1,224	Ventanas		Domos / Traslúcido	0,8165
Madera Común	0,2953	Azulejo	14,798	No tiene	0	Ruberoy	0,8165
Caña	0,1448	Grafiado	0,5121	Hierro	0,5113	Paja-Hojas	0,2236
Madera Fina	0,422	Champiado	0,634	Madera Común	0,2771	Cady	0,117
Madera y Ladrillo	0,2581	Piedra o Ladrillo Hornamental	52,898	Madera Fina	0,362	Tejuelo	0,4298
Bóveda de Ladrillo	0,2552			Aluminio	0,7488		
Bóveda de Piedra	0,2337	Revestimiento Exterior		Enrollable	0,237		
		No tiene	0	Hierro-Madera	1		
Paredes		Madera Fina	0,9078	Madera Malla	0,1367		
No tiene	0	Madera Común	0,6404				
Hormigón Armado	0,9314	Arena-Cemento (Enlucido)	0,2228	Cubre Ventanas			
Madera Común	0,9391	Tierra	0,1812	No tiene	0		
Caña	0,6536	Marmol	60,961	Hierro	0,1755		
Madera Fina	15,074	Marmetón	60,961	Madera Común	0,1571		
Bloque	0,9025	Marmolina	60,961	Caña	0		
Ladrillo	14,208	Baldosa Cemento	0,2227	Madera Fina	0,222		
Piedra	14,126	Baldosa Cerámica	0,406	Aluminio	0,4407		
Adobe	0,8795	Grafiado	0,2368	Enrollable	0,4909		
Tapial	0,8795	Champiado	0,2086	Madera Malla	0,021		
Bahareque	0,571	Aluminio	2,764				
Fibro-Cemento	0,7011	Piedra o Ladrillo Hornamental	0,7072				
		Cemento Alisado	24,456				

Constante de reposición					
1 piso	188,594				
más de 1 piso	187,842				
Rubro Edificación	Factor	Rubro Edificación	Factor	Closets	Factor
Escalera					
No Tiene	0	Revestimiento Escalera			
Hormigón Armado	0,0838	No tiene	0	No tiene	0
Hormigón Ciclopeo	0,0851	Madera Común	0,0154	Madera Común	0,4171
Hormigón Simple	0,0761	Caña	0,015	Madera Fina	0,7818
Hierro	0,0649	Madera Fina	0,0247	Aluminio	0,8903
Madera Común	0,0521	Arena-Cemento	0,0078	Tol Hierro	0,8691
Caña	0,0251	Tierra	0,0063		
Madera Fina	0,089	Marmol	0,2116		
Ladrillo	0,0178	Marmetón	0,2116		
Piedra	0,0155	Marmolina	0,2116		
		Baldosa Cemento	0,0159		
Cubierta		Baldosa Cerámica	0,0623		
No Tiene	0	Grafiado	0,3531		
Hormigón Armado (Losa)	22,901	Champiado	0,3531		
Hierro (Vigas Metálicas)	13,682	Piedra o Ladrillo hornamental	0,0849		
Estereoestructura	33,367				
Madera Común	0,9281				
Caña	0,4932				
Madera Fina	13,059				

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	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

Artículo 39.- DETERMINACION DE LA BASE IMPONIBLE.-

La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización y otras leyes.

Artículo 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.

Artículo 41. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.85 o/oo (...cero coma ochenta y cinco por mil), calculado sobre el valor de la propiedad; además se pagará por cada propiedad dos dólares por servicios administrativos

Artículo 42. – 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 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004. (Ley Orgánica del sector eléctrico para el cobro de la tasa a los bomberos por servicio en relación al consumo de energía eléctrica)

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

Artículo 43. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario de un mismo predio, se aplicarán las siguientes reglas: los contribuyentes, de común acuerdo o no, podrán solicitar que en el catastro se haga constar separadamente

El valor que corresponda a la parte proporcional de su propiedad. A efectos del pago de impuestos, se podrán dividir los títulos prorrateando el valor del impuesto causado entre todos los copropietarios, en relación directa con el avalúo de su propiedad. Cada propietario tendrá derecho a que se aplique la tarifa del impuesto según el valor que proporcionalmente le corresponda. El valor de las hipotecas se deducirá a prorrata del valor de la propiedad del predio.

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

Artículo 44. - 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 45. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la gaceta oficial, en el dominio web de la Municipalidad y en el Registro Oficial.

Artículo 46. - DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dada en la Sala de Sesiones del Concejo Municipal de Paquisha, a los cuatro días del mes de diciembre del 2023



Firmado electrónicamente por:
PAUL FERNANDO
RODRIGUEZ NARVAEZ

Sr. Paul Fernando Rodríguez Narváez
ALCALDE DEL GADMP



Firmado electrónicamente por:
MIRIAN MARLENE
GUALLAS MEDINA

Abg. Mirian Marlene Guallas Medina
SECRETARIA GENERAL

SECRETARIA GENERAL MUNICIPAL. - CERTIFICO: que la **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**, fue analizada, discutida y aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Paquisha en dos sesiones ordinaria y extraordinaria celebradas los días veinte y dos de noviembre de dos mil veinte y tres, y cuatro de diciembre del dos mil veinte y tres en primero y segundo debate respectivamente.-
LO CERTIFICO



Firmado electrónicamente por:
MIRIAN MARLENE
GUALLAS MEDINA

Abg. Mirian Marlene Guallas Medina
SECRETARIA GENERAL

VISTOS: De conformidad con las disposiciones contenidas en el inciso cuarto del Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiendo observado el trámite legal y estando de acuerdo con la constitución y las leyes de la República, sanciono la "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**"; Publíquese de conformidad con la ley. - cúmplase.

Paquisha, 08 de diciembre del 2023



Firmado electrónicamente por:
PAUL FERNANDO
RODRIGUEZ NARVAEZ

Paul Fernando Rodríguez Narváez
ALCALDE DEL GAD MUNICIPAL DEL CANTÓN PAQUISHA

SANCIONÓ Y ORDENÓ la promulgación a través de su publicación, en la Gaceta Oficial, en el portal web y en el Registro Oficial de la "**ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DEL CATASTRO PREDIAL URBANO Y RURAL, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2024 -2025**" el señor Paul Fernando Rodríguez Narváez alcalde del cantón Paquisha, a los ocho días del mes de diciembre del año dos mil veinte y tres. - **LO CERTIFICO.**



Firmado electrónicamente por:
MIRIAN MARLENE
GUAILLAS MEDINA

Abg. Mirian Marlene Guaiñas Medina
SECRETARIA GENERAL



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

JV/AM/FA

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.