



# REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Lcdo. Lenín Moreno Garcés  
Presidente Constitucional de la República

## EDICIÓN ESPECIAL

**Año II – Nº 671**

**Quito, martes 11 de  
diciembre de 2018**

**Valor: US\$ 1,25 + IVA**

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA  
DIRECTOR**

Quito: Calle Mañosca 201  
y Av. 10 de Agosto

Oficinas centrales y ventas:  
Telf.: 3941-800  
Exts.: 2301-2305

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

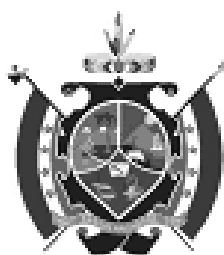
Suscripción anual:  
US\$ 400 + IVA para la ciudad de Quito  
US\$ 450 + IVA para el resto del país

Impreso en Editora Nacional

36 páginas

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

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



**GAD MUNICIPAL  
ARCHIDONA**

**GOBIERNO AUTÓNOMO  
DESCENTRALIZADO  
MUNICIPAL DEL CANTÓN  
ARCHIDONA**

**ORDENANZA MUNICIPAL  
058-GADMA**

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



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR



CORTE  
CONSTITUCIONAL  
DEL ECUADOR

**EL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL  
DE ARCHIDONA****CONSIDERANDO**

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

Que, el artículo 270 de la Constitución 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 57 de la Constitución dispone: Se reconoce y garantizará a las comunas, comunidades, pueblos y nacionalidades indígenas, de conformidad con la Constitución y con los pactos, convenios, declaraciones y demás instrumentos internacionales de derechos humanos, los siguientes derechos colectivos: 4) Conservar la propiedad imprescriptible de sus tierras comunitarias, que serán inalienables, inembargables e indivisibles. Estas tierras estarán exentas del pago de tasas e impuestos;

Que, el artículo 7 del COOTAD dispone: Facultad normativa.- Para el pleno ejercicio de sus competencias y de las facultades que de manera concurrente podrán asumir, se reconoce a los consejos regionales y provinciales, concejos metropolitanos y municipales, la capacidad para dictar normas de carácter general, a través de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, aplicables dentro de su circunscripción territorial.

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 su competencia, mediante la expedición de ordenanzas, acuerdos y resoluciones, así como regular la aplicación de tributos mediante previstos en la ley a su favor y expedir acuerdos o resoluciones, en el ámbito de su competencia para regular temas institucionales o reconocer derechos particulares;

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

Que, el artículo 172 del COOTAD establece que los gobiernos autónomos descentralizados regionales, provinciales, metropolitano y municipal son beneficiarios de ingresos generados por la gestión propia, y su clasificación estará sujeta a la definición de la ley que regule las finanzas públicas;

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

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

Que, 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 respectivas 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 Código antes señalado determina 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, los artículos 504 y 517 del COOTAD establecen: Banda Impositiva.- Al valor de la propiedad urbana se aplicará un porcentaje que oscilará entre un mínimo de cero punto veinticinco por mil ( $0,25 \times 1000$ ) y un máximo del cinco por mil ( $5,0 \times 1000$ ) que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal. Al valor de la propiedad rural se aplicará un porcentaje que no será inferior a cero punto veinticinco por mil ( $0,25 \times 1000$ ) ni superior al tres por mil ( $3,0 \times 1000$ ), que será fijado mediante ordenanza por cada concejo municipal;

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, facultan a la Municipalidad a adoptar por disposición administrativa, la modalidad para escoger cualquiera de los sistemas de determinación previstos en este Código; y,

Que, es necesario tomar en cuenta el análisis socio económico del Cantón, a fin de no causar un impacto a la ciudadanía, por lo que es necesario mantener los valores vigentes en el bienio anterior; y,

En aplicación a lo señalado en la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el Artículo 57, literal b), y Artículo 322, del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

#### EXPIDE:

### LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS Y LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2018 – 2019.

#### CAPITULO I DEFINICIONES

**Art. 1.- Definición de Catastro.-** Catastro es el inventario o censo, debidamente actualizado y clasificado, de los bienes inmuebles pertenecientes al Estado y a los particulares, con el objeto de lograr su correcta identificación física, jurídica, fiscal y económica.

**Art. 2.- 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 Archidona.

El Sistema Catastral Predial Urbano y Rural 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.

**Art. 3.- Dominio de la Propiedad.-** Es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella.

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

**Art. 4.- Jurisdicción Territorial.-** Comprende dos momentos:

**a) Codificación Catastral:**

La localización del predio en el territorio está relacionado con el Código de División Política Administrativa de la República del Ecuador (INEC), compuesto por seis dígitos numéricos, de los cuales dos son para la identificación PROVINCIAL; dos para la identificación CANTONAL y dos para la identificación PARROQUIAL URBANA y RURAL. Las parroquias que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si el área urbana de una ciudad está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

En el caso que un territorio que corresponde a la cabecera de una parroquia urbana y haya definido el área urbana menor al total de la superficie de la parroquia, significa que esa parroquia tiene área rural, por lo que la codificación para el catastro urbano en lo correspondiente a ZONA, será a partir de 01. En el catastro rural la codificación en lo correspondiente a la ZONA será a partir de 51.

El código territorial local está compuesto por trece 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 tres para identificación de la Propiedad Horizontal.

**b) Levantamiento predial:**

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

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

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

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

## CAPITULO II DEL PROCEDIMIENTO, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

**Art. 5.- Catastros y Registro de la Propiedad.-** El GAD Municipal de Archidona 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 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 enviará a través de medios electrónicos.

**Art. 6.- Valor de la Propiedad.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará en forma obligatoria los siguientes elementos:

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

**Art. 7.- Actualización del Catastro.-** La actualización de la información catastral estará a cargo de la Unidad de Avalúos y Catastros. La actualización es una actividad permanente en coordinación con las diferentes direcciones y unidades municipales afines a la actividad catastral, la misma que se efectuará por medio de las rutinas necesarias para actualizar la información referida al propietario, terreno y edificaciones.

La actualización tratará los aspectos siguientes:

- a) Incorporación de nuevas propiedades que no se encuentren catastradas; y,
- b) Modificación de los datos referidos a las propiedades, particularmente los siguientes:

- b.1. Cambio o transferencia de dominio.
- b.2. Nuevas construcciones, aumento de área construida, mejoras y otras modificaciones físicas.
- b.3. Subdivisión de integración de lotes, de manera que se modifiquen las características del lote o de los lotes preexistentes, en base a las normas establecidas por la municipalidad.
- b.4. Nuevas características de las vías o de las obras de infraestructura, realizadas por la Dirección de Obras Públicas.
- b.5. Nuevas urbanizaciones; y,
- b.6. Declaratorias de propiedad horizontal en conjuntos o habitacionales; derechos y acciones.

La actualización de los datos que corresponden a los literales a) y b), dará lugar a que se actualice el avalúo de las propiedades; el nuevo avalúo será utilizado para la recaudación tributaria, desde la siguiente emisión de títulos de crédito por concepto de impuesto predial, adicionales de ley y las tasas respectivas.

Para proceder a la actualización de los datos, las Direcciones de Obras Públicas, Panificación, Saneamiento y Gestión Ambiental, y Financiera, son los responsables de que se cumplan los flujos, rutinas y procedimientos administrativos, en aquellas actividades que conlleven el registro de nuevos datos; los mismos que se comunicará a la Unidad de Avalúos y Catastros, dentro del mes en que se realizare el trámite respectivo, la puesta en servicio de nuevas obras de infraestructura y equipamiento respectivamente. El incumplimiento de esta disposición será responsabilidad de las direcciones indicadas en este artículo, para lo cual, el plano base catastral es un importante documento.

Todas las Direcciones están obligadas a solicitar la clave catastral y carta predial, para tramitar cualquier solicitud relacionada a una propiedad urbana o rural.

**Art. 8.- Sujeto Activo.-** El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Archidona.

**Art. 9.- 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 artículos 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón.

**Art. 10.- Notificación.-** A este efecto, la Dirección Financiera, en coordinación con la Unidad de Comunicación, notificará por los medios disponibles de la Municipalidad a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo.

**Art. 11.- Reclamos y Recursos.-** Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos



previstos en los artículos 110 del Código Tributario y 383 y 392 del COOTAD, ante la máxima autoridad, 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 el órgano correspondiente, 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.

### **CAPITULO III DEL PROCESO TRIBUTARIO**

**Art. 12.- Deducciones, Rebajas y Exenciones.-** Determinada la base imponible, se considerarán las rebajas, deducciones y exoneraciones, consideradas en el COOTAD y demás exenciones establecidas por la Ley, para las propiedades urbanas y rurales que se harán efectivas, mediante la presentación de la solicitud con toda la documentación de soporte correspondiente, por parte del contribuyente ante la máxima autoridad, para su debido trámite administrativo.

Por las consistencias tributaria, presupuestaria y de la emisión plurianual, es importante considerar el dato de la RBU (Remuneración Básica Unificada del trabajador), que se encuentre vigente, en el momento de legalizar la emisión del primer año del bienio y que se mantenga para todo el periodo del mismo.

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

**Art. 13.- Adicional Cuerpo de Bomberos.-** Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos Municipal del Cantón Archidona, que son adscritos a la Institución, en su determinación se aplicará el CERO PUNTO QUINCE POR MIL (0,15 x 1000) del valor de la propiedad urbana o rural según corresponda, y su recaudación irá a la partida presupuestaria correspondiente, en base al convenio suscrito entre las partes según lo señalado en el artículo 17, numeral 7, de la Ley 2004-44, publicada en el Registro Oficial 429 del 27 septiembre de 2004.

**Art. 14.- Emisión de Títulos de Crédito.-** Sobre la base de los catastros urbanos y rurales la Unidad de Avalúos y Catastros Municipal, remitirá a la Unidad de Rentas o quien tenga esa responsabilidad, y previo a su validación, la emisión de los correspondientes títulos de créditos hasta el 31 de diciembre del año inmediato anterior al que corresponden, los mismos que igualmente serán enviados a la Unidad de Contabilidad para ser registrados y contabilizados; y, pasarán a la Tesorería para su cobro a través de Recaudación, sin necesidad de que se notifique al contribuyente de esta obligación.

Los títulos de crédito contendrán los requisitos dispuestos en el artículo 151 del Código Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

**Art. 15.- Liquidación de los Créditos.-** Al efectuarse la liquidación de los títulos de crédito tributarios, se establecerá con absoluta claridad el monto de los intereses vigentes a la fecha de pago, recargos o descuentos a que hubiere lugar y el valor efectivamente cobrado, lo que se reflejará en el correspondiente parte diario de recaudación.

**Art. 16.- Imputación de Pagos Parciales.-** Los pagos parciales se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas. Si un contribuyente o responsable debiere varios títulos de crédito, el pago se imputará primero al título de crédito más antiguo que no haya prescrito.

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

**Art. 18.- Certificación de Avalúos.-** La Unidad 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 escrita a la máxima autoridad; y, la presentación del certificado de no adeudar a la Municipalidad.

**Art. 19.- Intereses por Mora Tributaria.-** A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo 21 del Código Tributario. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

#### **CAPITULO IV IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

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

**Art. 21.- Sujetos Pasivos.-** Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la Municipalidad en la forma establecida en la ley.

Para efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el Concejo mediante Ordenanza.

**Art. 22.- Impuestos que gravan a los Predios Urbanos.-** Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos del 494 al 513 del COOTAD;

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

**Art. 23.- Valor de la Propiedad.-**

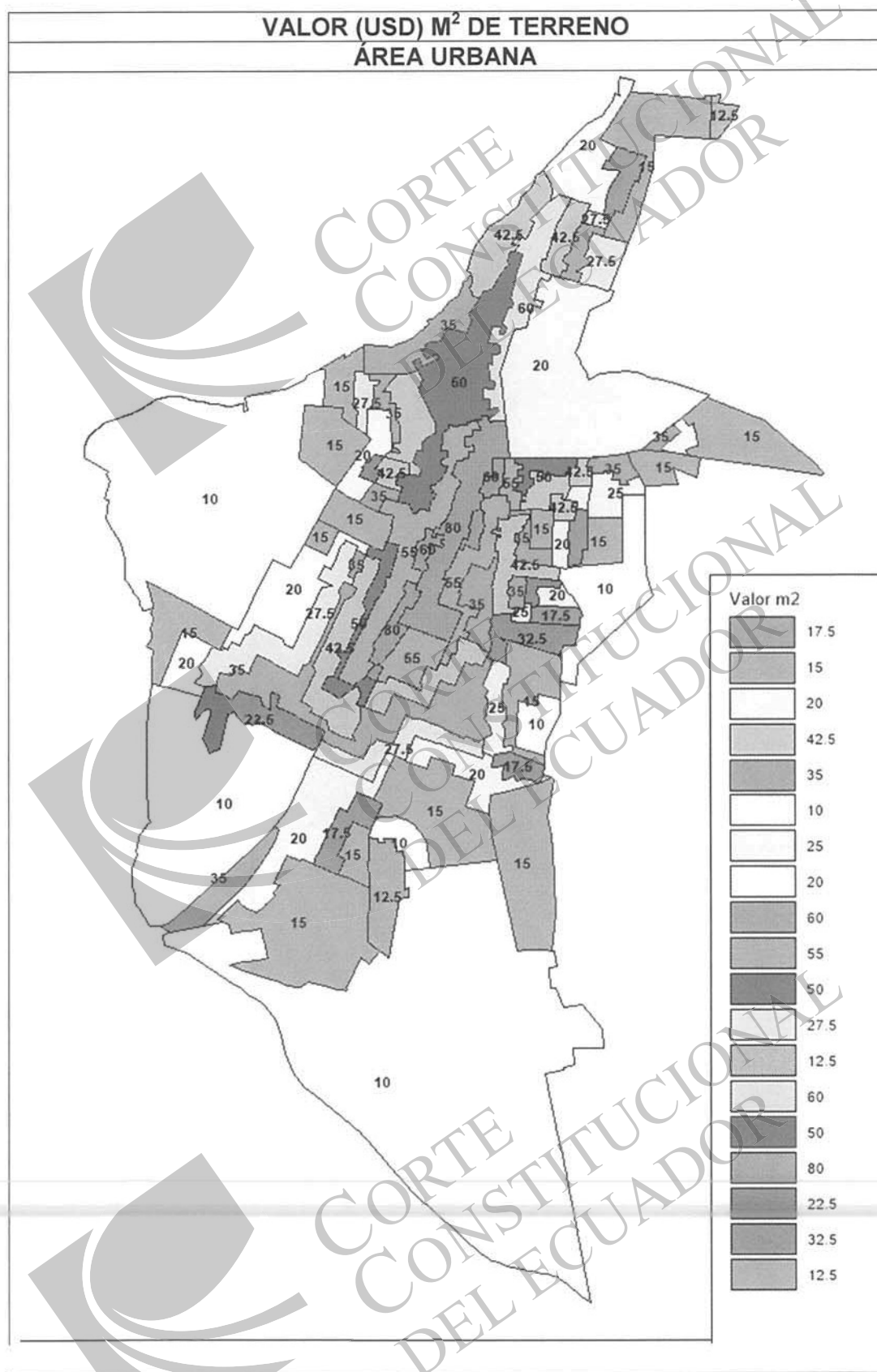
**a) Valor de terrenos.-**

Para la determinación del avalúo comercial de terrenos se aplicará el plano de valoración de ZONAS GEOECONÓMICAS, que es el resultado del estudio de valoración masivo del suelo urbano desarrollado a partir del fundamento metodológico de establecer zonas homogéneas y por la definición de zonas geoeconómicas, detallado a continuación:

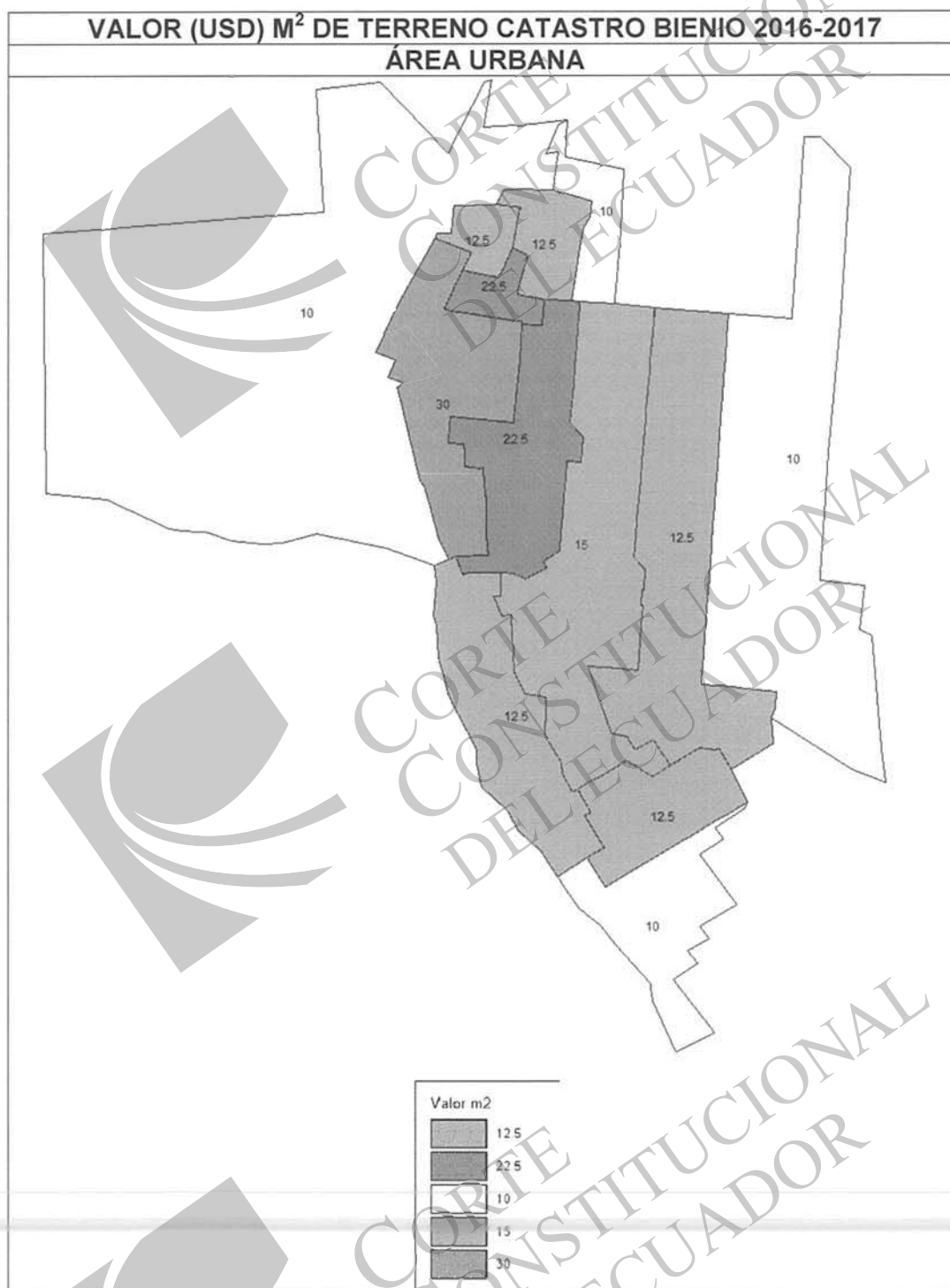
**PLANO DE VALORACIÓN DE ZONAS GEOECONOMICAS.**

- **Cabecera Cantonal de Archidona (ciudad de Archidona):**

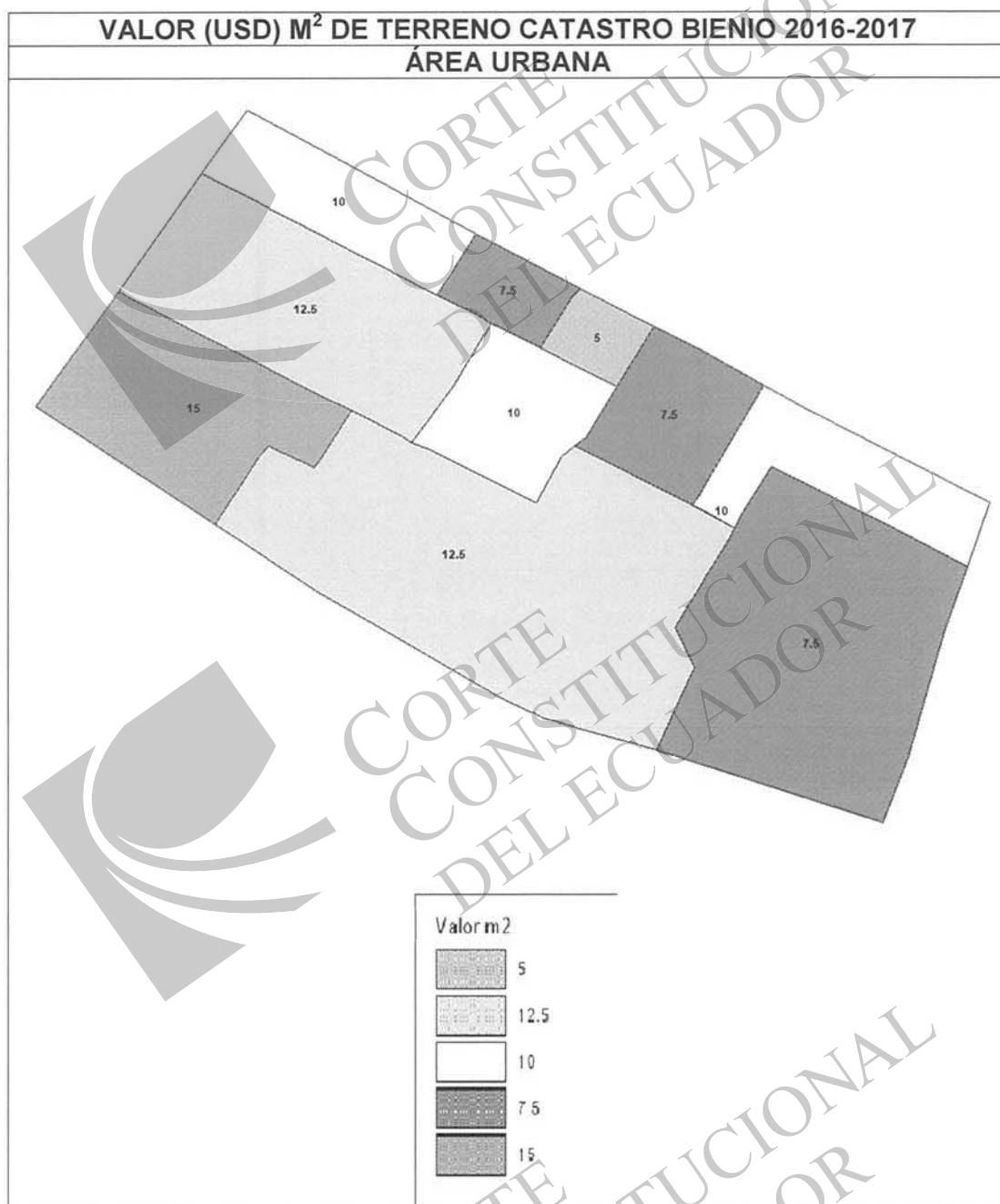




• Cabecera Parroquial de Cotundo:



● **Cabecera Parroquia de San Pablo de Ushpayacu:**



Del valor base que consta en el plano de ZONAS GEOECONÓMICAS, valor por metro (USD/m<sup>2</sup>), se establece el valor individual de los terrenos de acuerdo a la normativa de valoración de la propiedad urbana, que se anexa a la presente ordenanza, el valor individual será afectado por los factores de aumento o reducción (factores de afectación) que constan en la ficha predial urbana:

**DESCRIPCIÓN DEL TERRENO****OCUPACIÓN:**

No edificado; En construcción; Edificado.

**LOCALIZACIÓN:**

Esquinero; Intermedio; En cabecera; Manzanero; Interior; En Pasaje.

**TOPOGRAFÍA:**

A Nivel; Bajo Nivel; Sobre Nivel; Accidentado; Escarpado

**FORMA:**

Regular; Irregular; Muy Irregular.

**CARACTERÍSTICA DEL SUELO:**

Seco; Inundable; Cenagoso; Húmedo

**INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS****USO VÍA:**

Peatonal; Vehicular; Camino de Herradura; Bordillos; Aceras.

**MATERIAL VÍA:**

Tierra; Lastre/Piedra; Adoquín; Asfalto; Hormigón

**RED DE AGUA:**

No tiene; Red Pública; Conexión Domiciliaria; Medidor; Agua entubada

**ALCANTARILLADO:**

No tiene; Red Pública; Conexión Domiciliaria; Alcantarillado Sanitario; Alcantarillado Pluvial; Fosa Séptica.

**ENERGÍA ELÉCTRICA:**

No tiene; Alumbrado Público; Conexión Domiciliaria; Medidor; Conexión Provisional.

**OTROS:**

Red de teléfono; Red de recolección de basura; Transporte Público; Internet; Otros.

Por lo que para la valoración individual del terreno se considerará la siguiente ecuación:

$$VIT = VSU \times S$$

$$VSU = Val\ met \times Fac\ Ocup \times (Sum\ Fac)$$

Donde:

VIT	= Valor individual del terreno
S	= Superficie del terreno (m <sup>2</sup> )
VSU	= Valor (USD) del suelo urbano por cada metro cuadrado
Val met	= Valor (USD) por m <sup>2</sup> del plano de zonas geoeconómicas
FacOcup	= Coeficiente de afectación por ocupación
Sum Fact	= Sumatoria de factores de afectación (exceptuando el Fac Ocup)

#### b) Valor de edificaciones

Para la determinación del avalúo comercial de las construcciones, se aplicará la tabla de coeficientes de construcción. A partir de la tabla de valoración de edificaciones, se realiza la sumatoria de los diferentes rubros en relación a la codificación de la ficha predial urbana, esta sumatoria genera el valor por metro cuadrado de construcción, a la misma que se aplicará los coeficientes por vida útil.

Para obtener el valor unitario comercial de las edificaciones, se aplicará la siguiente ecuación:

$$VIE = VR \times A \times (fed + fco)/2$$

Donde:

VIE	= Valor individual de la edificación
VR	= Valor de reposición que se obtiene de la sumatoria de los precios de los elementos constructivos de la edificación (coeficientes de construcción)
A	= Área de la edificación (m <sup>2</sup> )
Fed	= Factor de depreciación por edad
Fco	= Factor de depreciación por estado de conservación (coeficientes por vida útil)

#### c) Valor de la propiedad

$$VP = VIT + VIE$$

VP = Valor de la propiedad

VIT = Valor individual del terreno

VIE = Valor individual de la edificación

**Art. 24.- Determinación de la Base Imponible.-** La base imponible se determina a partir del valor de la propiedad urbana, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Art. 25.- Determinación del Impuesto Predial.-** Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de UNO PUNTO VEINTE Y CINCO POR MIL (1,25 x 1000), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 26.- Impuesto Anual Adicional a Propietarios de Solares No Edificados o de Construcciones Obsoletas en Zonas de Promoción Inmediata.-** Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicados en

zonas de promoción inmediata descrita en el COOTAD, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El uno por mil (1,0 x 1000) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El dos por mil (2,0 x 1000) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

Las zonas de promoción inmediata, las definirá la Municipalidad mediante Ordenanza.

**Art. 27.- Recargo a los Solares no Edificados.-** El recargo del dos por mil (2,0 x 1000) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el COOTAD.

**Art. 28.- Liquidación Acumulada.-** Cuando un propietario posea varios predios avaluados separadamente en la misma jurisdicción municipal, para formar el catastro y establecer el valor imponible, se sumaran los valores imponibles de los distintos predios, incluido los derechos que posea en condominio, luego de efectuar la deducción por cargas hipotecarias que afecten a cada predio. Se tomará como base lo dispuesto por el COOTAD.

**Art. 29.- Normas Relativas a Predios en Condominio.-** Cuando un predio pertenezca a varios condóminos podrán éstos de común acuerdo, o uno de ellos, pedir que en el catastro se haga constar separadamente el valor que corresponda a su propiedad según los títulos de la copropiedad de conformidad con lo que establece el COOTAD y en relación a la Ley de Propiedad Horizontal y su Reglamento.

**Art. 30.- Zonas Urbano Marginales.-** Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

- a) Los predios unifamiliares urbano-marginales con avalúos de hasta veinticinco remuneraciones básicas unificadas del trabajador en general; y,
- b) Las zonas urbano-marginales las definirá la municipalidad mediante Ordenanza

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

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

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

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

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

## CAPITULO V IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

**Art. 32.- Objeto del Impuesto.-** Son objeto del impuesto a la propiedad Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites del Cantón excepto las zonas urbanas de la Cabecera Cantonal y de las demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley.

**Art. 33.- Impuestos que Gravan a la Propiedad Rural.-** Los predios rurales están gravados con el impuesto a la propiedad rural, conforme lo determina el COOTAD:

**Art. 34.- Sujetos pasivos.-** Son sujetos pasivos del impuesto a los predios rurales, los propietarios poseedores de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas definidas mediante Ordenanza.



**Art. 35.- Existencia del Hecho Generador.-** El catastro registrará los elementos cualitativos y cuantitativos que establecen la existencia del Hecho Generador, los cuales estructuran el contenido de la información predial, en el formulario de declaración o ficha predial con los siguientes indicadores generales:

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

**Art. 36.- Valor de la Propiedad.-** Para establecer el valor de la propiedad se considerará, en forma obligatoria, los siguientes elementos:

- 1) 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;
- 2) 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,
- 3) El valor de reposición, que se determina aplicando un proceso que permite la simulación de construcción de la obra que va a ser avaluada, a costos actualizados de construcción, depreciada de forma proporcional al tiempo de vida útil.

Los predios rurales serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en esta Ley. Con este propósito, el Concejo aprobará, mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por 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**

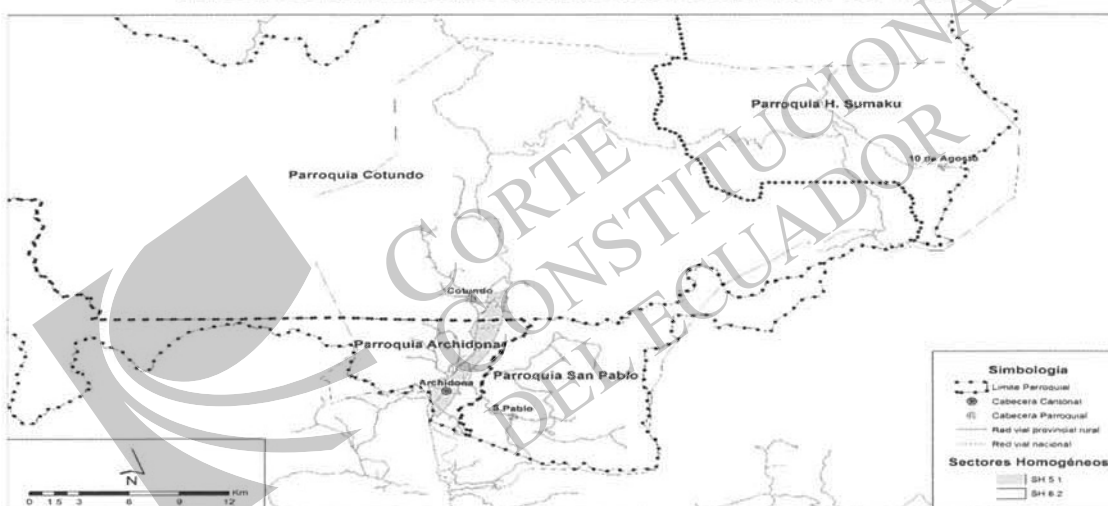
Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, información que cuantificada mediante procedimientos estadísticos, permitirá definir la estructura del territorio rural y establecer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

## SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL CANTÓN ARCHIDONA

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, CANTÓN ARCHIDONA, PROV. NAPO



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 los cuadros siguientes:

No.	SECTORES HOMOGÉNEOS	PRECIO BASE (USD)
1	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1	5.000
2	SECTOR HOMOGÉNEO 6.2	2.000

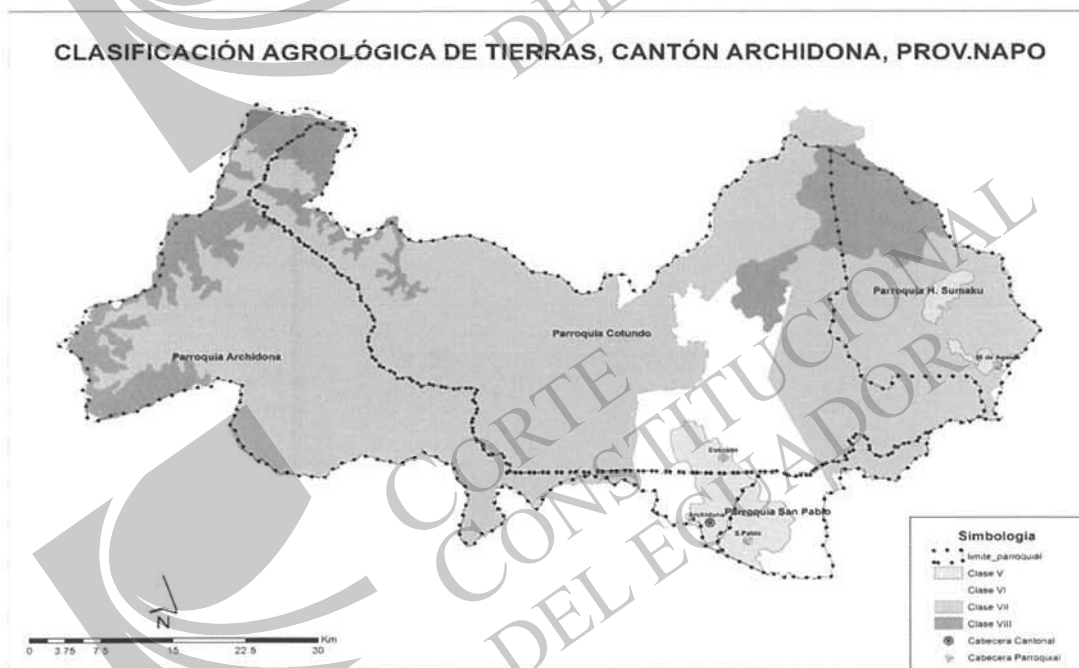
Los predios que se encuentran dentro de las áreas protegidas, parques nacionales y demás, adoptarán el sector homogéneo más cercano.

[illegible]

TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 6.2																			
CLASE DE TIERRA	PUNT. DE PROM.	COEF. DE CORR.	RANGO DE SUPERFICIES																
			0.0000	0.0500	0.1000	0.1500	0.2000	0.2500	0.5000	1.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 10000000000.0000			
			2.41	2.18	1.95	1.71	1.48	1.25	1.2	1.15	1.1	1.05	1	0.95	0.9	0.9			
			10580	9562	8543	7525	6506	5488	5268	5049	4829	4610	4390	4171	3951	3951			
1	90	2.2																	
2	79	1.93	9287	8393	7499	6605	5711	4817	4624	4432	4239	4046	3854	3661	3468	3468			
3	68	1.66	7994	7225	6455	5685	4916	4146	3980	3815	3649	3483	3317	3151	2985	2985			
4	57	1.39	6701	6056	5411	4766	4121	3476	3337	3198	3059	2920	2780	2641	2502	2502			
5	49	1.2	5760	5206	4651	4097	3542	2988	2868	2749	2629	2510	2390	2271	2151	2151			
6	41	1	4820	4356	3892	3428	2964	2500	2400	2300	2200	2100	2000	1900	1800	1800			
7	24	0.59	2821	2550	2278	2007	1735	1463	1405	1346	1288	1229	1171	1112	1054	1054			
8	13	0.32	1528	1381	1234	1087	940	793	761	729	698	666	634	602	571	571			
			0.232	0.232	0.232	0.232	0.232	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0.05	0			
Valor promedio base investigado:			2000																
Superficie Predominante de zona:			20.0000 - 50.0000																

## CLASIFICACIÓN AGROLÓGICA DE TIERRAS (CLASE DE SUELO)

Calidad del Suelo (clasificación agrológica): De acuerdo al análisis de laboratorio se definirán en su orden desde la primera como la de mejores condiciones hasta la octava, la que será de peores condiciones agrológicas. Concluido el estudio de clasificación de tierras se pudo establecer que en el cantón Archidona existen cuatro clases de tierras predominantes, establecidas en el Sistema Americano de Clasificación, representados en sectores según el mapa de clasificación agrológica de tierras a continuación:



Las clases de tierra se describen a continuación:

**Clase V.-** Son suelos que cubren áreas que se encuentran adjuntos a la vía que va de Archidona a Baeza, y en la parte central en la parroquia Hatun Sumaku. Se localizan en los sectores de San Luis, San Pablo, San José, Cashayacu, Quivilina, Aguayacu, Rucullakta, Yahuari, Cotundo, San Francisco, Archidona. Son tierras con limitaciones en su uso, no apta para cultivos, recomendable para pastos (ganadería), bosques y vida silvestre. Drenaje excesivo o muy pobremente drenado, textura de la capa arable arcillosos, textura del perfil muy livianos a pesados (arenosos, arcillo arenosos, arcillo limosos), suelos superficiales con pendiente inferiores del 50%, presentan dificultades para el empleo de maquinaria. Erosión severa. Se lo representa con el color VERDE OSCURO.

**Clase VI.-** Estos suelos están ubicados en los sectores: Para, Salazar Aitaca, Nueva Esperanza, Cinco de Octubre, Huasquila, Santa Rita, Villano, Lushianta, Mondayacu, Cocodrilo, La Merced, Jondachi, Narupa, Sardinas, Pacto Sumaco;



estos suelos tienen limitaciones en su uso, son tierras extremadamente áridas, sin sistemas de riego, sirven solo para cultivos de ciclo corto en época invernal, drenaje muy pobre, encharcamiento por lluvia y su nivel de fertilidad es de muy pobre a pobre, pendientes entre los 25 y 50%, erosión severa suelos superficiales, no disponen de infraestructura de riego. Se los representa con el color anaranjado.

**Clase VII.-** Están las tierras que se encuentran ubicadas sobre los 2.000 msnm y en las depresiones hidrográficas, gran parte de estos suelos están dentro de la Cordillera Oriental. Son tierras con grandes limitaciones en su uso recomendadas para bosques protectores y vida silvestre, textura de la capa arable muy livianos (arenosos, arenoso francos), textura del perfil rocosos, suelos superficiales, pendiente mayores del 50%. Erosión muy severa (hídrica y eólica.). Se los representa con el color CAFÉ.

**Clase VIII.-** Se ubican los suelos en la parte alta del cantón, son los suelos rocosos de las Reservas de Cotopaxi y Antisana, son tierras con fuertes dificultades en su uso, solo se recomienda para vegetación protectora de las cuencas hidrográficas, páramos, glaciares y barrancos. Drenaje excesivo a pobremente drenado, textura de la capa arable y perfil rocosos, suelos muy superficiales. Pendientes mayores del 50%, erosión muy severa. Su principal uso es la protección de suelos, agua, flora y fauna. Se los representa con el color violeta.

Los puntajes de cada clase de suelo de detallan a continuación:

CLASE DE TIERRA	PUNTAJE
Clase 1	90
Clase 2	79
Clase 3	68
Clase 4	57
Clase 5	49
Clase 6	41
Clase 7	24
Clase 8	13

El valor base que consta en el plano del valor de la tierra (sectores homogéneos), será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción del valor del terreno, que se detallan en los cuadros de modificación por indicadores.

#### CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACIÓN POR INDICADORES

FORMA DEL PREDIO	VALOR
Regular	1,00
Irregular	0,99
Muy irregular	0,98

POBLACIONES CERCANAS	VALOR
Capital provincial	1,00
Cabecera cantonal	0,987
Cabecera parroquial	0,976
Asentamientos humanos	0,96

TOPOGRÁFICOS	VALOR
Plano	1,00
Pendiente leve	0,985
Pendiente media	0,97
Pendiente fuerte	0,96

ACCESIBILIDAD AL RIEGO	VALOR
Permanente	1,00
Parcial	0,987
Ocasional	0,973
No tiene	0,96

ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	VALOR
Primer orden	1,00
Segundo orden	0,987
Tercer orden	0,975
Herradura	0,942
Fluvial	0,953
Línea férrea	0,964
No tiene	0,93

TIPO DE RIESGOS	VALOR
Deslaves	0,70
Hundimientos	0,70
Volcánico	0,70
Contaminación	0,70
Heladas	0,70
Inundaciones	0,70
Vientos	0,70
Ninguna	1,00

EROSIÓN	VALOR
Leve	0,985
Moderada	0,97
Severa	0,96

DRENAJE	VALOR
Excesivo	0,96
Moderado	0,98
Mal drenado	0,96
Bien drenado	1,00



SERVICIOS BÁSICOS	VALOR
5 indicadores	1,00
4 indicadores	0,989
3 indicadores	0,977
2 indicadores	0,965
1 indicador	0,953
0 indicadores	0,942

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

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

VI = Valor individual del terreno

S = Superficie del terreno (Ha)

Fa = Factor de afectación

Vsh = Valor base (USD) de sector homogéneo

FaGeo = Factores geométricos

FaT = Factores de topografía

FaAR = Factores de accesibilidad al riego

FaAVC = Factores de accesibilidad a vías de comunicación

FaCS = Factor de calidad del suelo

FaSB = Factor de accesibilidad servicios básicos

#### b) Valor de edificaciones:

Se establece el valor de las edificaciones que se hayan desarrollado con el carácter de permanente, proceso que a través de la aplicación de la simulación de presupuestos de obra que va a ser avaluada a costos actualizados, en las que constarán los siguientes indicadores: de carácter general; tipo de estructura, edad de la construcción, estado de conservación, reparaciones y número de pisos. En su estructura; columnas, vigas y cadenas, entresijos, paredes, escaleras y cubierta. En acabados; revestimiento de pisos, interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y

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

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

## CUADRO DE FACTORES DE EDIFICACIÓN:

### 1. CONSTANTE DE REPOSICIÓN

1 Piso	20,0000
Más de 1 piso	18,0000

### 2. ESTRUCTURA

Columnas y Pilastras	
Descripción	Valor
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,6100
Pilotes	1,4130
Hierro	1,4120
Madera Común	0,7020
Caña	0,4970
Madera Fina	0,5300
Bloque	0,4680
Ladrillo	0,4680
Piedra	0,4680
Adobe	0,4680
Tapial	0,4680

Vigas y Cadenas	
Descripción	Valor
No tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9350
Hierro	0,5700
Madera Común	0,3690
Caña	0,1170
Madera Fina	0,6170

<b>Entre Pisos</b>	
Descripción	Valor
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9500
Hierro	0,6330
Madera Común	0,3870
Caña	0,1370
Madera Fina	0,4220
Madera y Ladrillo	0,3700
Bóveda de Ladrillo	1,1970
Bóveda de Piedra	1,1970

<b>Paredes</b>	
Descripción	Valor
No tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9314
Madera Común	0,6730
Caña	0,3600
Madera Fina	1,6650
Bloque	0,8140
Ladrillo	0,7300
Piedra	0,6930
Adobe	0,6050
Tapial	0,5130
Bahareque	0,4130
Fibro-Cemento	0,7011

<b>Escalera</b>	
Descripción	Valor
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,1010
Hormigón Ciclópeo	0,0851
Hormigón Simple	0,0940
Hierro	0,0880
Madera Común	0,0690
Caña	0,0251
Madera Fina	0,0890
Ladrillo	0,0440
Piedra	0,0600

<b>Cubierta</b>	
Descripción	Valor
Hormigón Armado	1,8600
Hierro	1,3090
Estereoestructura	7,9540
Madera Común	0,5500
Caña	0,2150
Madera Fina	1,6540

## 3. ACABADOS

<b>Revestimiento de pisos</b>	
Descripción	Valor
No tiene	0,0000
Madera Común	0,2150
Caña	0,0755
Madera Fina	1,4230
Arena-Cemento	0,2100
Tierra	0,0000
Mármol	3,5210
Marmetón	2,1920
Marmolina	1,1210
Baldosa Cemento	0,5000
Baldosa Cerámica	0,7380
Parquet	1,4230
Vinyl	0,3650
Duela	0,3980
Tablón / Gress	1,4230
Tabla	0,2650
Azulejo	0,6490

<b>Revestimiento Interior</b>	
Descripción	Valor
No tiene	0,0000
Madera Común	0,6590
Caña	0,3795
Madera Fina	3,7260
Arena-Cemento	0,4240
Tierra	0,2400
Mármol	2,9950
Marmetón	2,1150
Marmolina	1,2350

Baldosa Cemento	0,6675
Baldosa Cerámica	1,2240
Grafiado	1,1360
Champiado	0,6340

<b>Revestimiento Exterior</b>	
Descripción	Valor
No tiene	0,0000
Arena-Cemento	0,1970
Tierra	0,0870
Mármol	0,9991
Marmetón	0,7020
Marmolina	0,4091
Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cerámica	0,4060
Grafiado	0,3790
Champiado	0,2086

<b>Revestimiento Escaleras</b>	
Descripción	Valor
No tiene	0,0000
Madera Común	0,0300
Caña	0,0150
Madera Fina	0,1490
Arena-Cemento	0,0170
Mármol	0,1030
Marmetón	0,0601
Marmolina	0,0402
Baldosa Cemento	0,0310
Baldosa Cerámica	0,0623
Grafiado	0,0000
Champiado	0,0000

<b>Tumbados</b>	
Descripción	Valor
No tiene	0,0000
Madera Común	0,4420
Caña	0,1610
Madera Fina	2,5010
Arena-Cemento	0,2850
Grafiado	0,4250
Champiado	0,4040

Fibro Cemento	0,6630
Fibra Sintética	2,2120
Estuco	0,4040

<b>Cubierta</b>	
Descripción	Valor
Arena-Cemento	0,3100
Baldosa Cemento	0,2050
Baldosa Cerámica	0,7380
Azulejo	0,6490
Fibro Cemento	0,6370
Teja Común	0,7910
Teja Vidriada	1,2400
Zinc	0,4220
Polietileno	0,0000
Domos / Traslúcido	0,0000
Ruberoy	0,0000
Paja-Hojas	0,1170
Cady	0,1170
Tejuelo	0,4090

<b>Puertas</b>	
Descripción	Valor
No tiene	0,0000
Madera Común	0,6420
Caña	0,0150
Madera Fina	1,2700
Aluminio	1,6620
Enrollable	0,8630
Hierro-Madera	1,2010
Madera Malla	0,0300
Tol Hierro	1,1690

<b>Ventanas</b>	
Descripción	Valor
No tiene	0,0000
Hierro	0,3050
Madera Común	0,1690
Madera Fina	0,3530
Aluminio	0,4740
Enrollable	0,2370
Hierro-Madera	1,0000
Madera Malla	0,0630

<b>Cubre Ventanas</b>	
Descripción	Valor
No tiene	0,0000
Hierro	0,1850
Madera Común	0,0870
Caña	0,0000
Madera Fina	0,4090
Aluminio	0,1920
Enrollable	0,6290
Madera Malla	0,0210

<b>Closets</b>	
Descripción	Valor
No tiene	0,0000
Madera Común	0,3010
Madera Fina	0,8820
Aluminio	0,1920

#### 4. INSTALACIONES

<b>Sanitarios</b>	
Descripción	Valor
No tiene	0,0000
Pozo Ciego	0,1090
Canalización Aguas Servidas	0,1530
Canalización Aguas Lluvias	0,1530
Canalización Combinado	0,5490

<b>Baños</b>	
Descripción	Valor
No tiene	0,0000
Letrina	0,0310
Baño Común	0,0530
Medio Baño	0,0970
Un Baño	0,1330
Dos Baños	0,2660
Tres Baños	0,3990
Cuatro Baños	0,5320
+ de 4 Baños	0,6660



<b>Eléctricas</b>	
Descripción	Valor
No tiene	0,0000
Alambre Exterior	0,5940
Tubería Exterior	0,6250
Empotradas	0,6460

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

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

#### CUADRO DE FACTORES DE DEPRECIACIÓN

Años cumplidos	Hormigón	Hierro	Madera Fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/ Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35

37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
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

### ESTADO DE CONSERVACIÓN

COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
PORCENTAJE A REPARAR	ESTABLE	A REPARAR	TOTAL DETERIORO
FACTORES	1	0,84 A 0,94	0

Para proceder al cálculo individual del valor metro cuadrado de la edificación se aplicará los siguientes criterios:

El Valor  $M^2$  de la edificación = Sumatoria de los factores de participación por cada rubro (que consta en la información por bloque que consta en la ficha catastral) x Constante de correlación del valor x Factor de depreciación x Factor de estado de conservación.

El valor de la edificación = Valor  $M^2$  de la edificación x superficie de cada bloque.

**Art. 37.- Determinación de la Base Imponible.** - La base imponible, se determina a partir del valor de la propiedad rural, en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes.

**Art. 38.- Determinación del Impuesto Predial Rural.** - Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de UNO PUNTO VEINTE Y CINCO POR MIL (1,25 x 1000), calculado sobre el valor de la propiedad.

**Art. 39.- Forma y Plazo para el Pago.-** El pago del impuesto podrá efectuarse durante el año en curso. Los pagos que se efectúen se considerarán los descuentos conforme lo establecido en el COOTAD y las disposiciones legales vigentes que se emitan para el efecto.

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 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.

## **CAPITULO VI VIGENCIA, DEROGATORIA Y DISPOSICIÓN**

**Art. 40.- Vigencia.-** La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en el Registro Oficial, misma que será publicada además en la Gaceta Oficial Municipal y en la página web institucional, conforme lo establecido en el COOTAD y el artículo 10 de la presente normativa.

**Art. 41.- Derogatoria.-** A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto las Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

## **DISPOSICIONES TRANSITORIAS**

**PRIMERA.-** En cuanto a los valores pendientes de cobro, que hayan generado cartera vencida, por el concepto de impuesto predial urbano y rural del bienio 2016-2017, se dará la debida atención administrativa al contribuyente, dentro del bienio 2018-2019, presentados mediante solicitudes dirigidas a la máxima autoridad por parte de los contribuyentes relacionados con la revalorización de los mismos, y en aplicación de las rebajas, deducciones y exenciones previstas en el COOTAD y otras leyes. La Dirección de Planificación, a través de la Unidad de Avalúos y Catastros, procederá con las respectivas inspecciones de campo y la emisión de los informes motivados que correspondan, a fin de que permitan a la Dirección Financiera dar continuidad a los procedimientos administrativos de cobro.

**SEGUNDA.-** Los recursos presupuestarios del periodo fiscal 2018, para la consultoría del bienio 2018-2019, previo al análisis de las necesidades y aprobación de la presente Ordenanza, deberán ser liberados, para proyectos de inversión en beneficio del Cantón Archidona.

**DADO Y FIRMADO EN LA SALA DE SESIONES DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA, A LOS VEINTE Y SEIS DÍAS DEL MES DE NOVIEMBRE DE DOS MIL DIECIOCHO.**

Ing. Jaime Shiguango Pisango  
**ALCALDE**

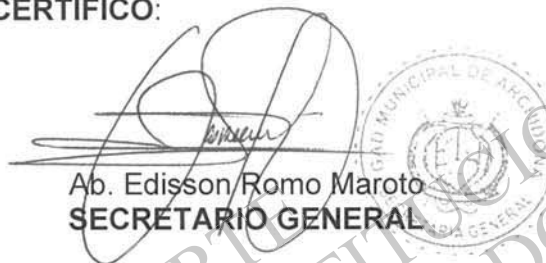


Ab. Edison Romo Maroto  
**SECRETARIO GENERAL**



**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA.-** En legal forma **CERTIFICO:** Que, la Ordenanza que antecede fue analizada y aprobada en sesiones ordinarias de Concejo del 12 y 26 de noviembre de 2018, mediante Resoluciones 0587 y 0594, respectivamente.- **LO CERTIFICO:**

Ab. Edison Romo Maroto  
**SECRETARIO GENERAL**



**ALCALDÍA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA.-** Archidona, 27 de noviembre de 2018. Las 14H00. Por reunir los requisitos legales exigidos, de conformidad con lo determinado en el artículo 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, **PROMÚLGUESE Y EJECÚTESE.**

Ing. Jaime Shiguango Pisango  
**ALCALDE**



**SECRETARÍA GENERAL DEL GOBIERNO AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO MUNICIPAL DE ARCHIDONA.-** Proveyó y firmó el decreto que antecede, el ingeniero Jaime Shiguango Pisango, Alcalde de Archidona, en la fecha y hora señaladas.- **LO CERTIFICO:**

Ab. Edison Romo Maroto  
**SECRETARIO GENERAL**

