



REGISTRO OFICIAL®

ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR

Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
Presidente Constitucional de la República

EDICIÓN ESPECIAL

Año III - Nº 547

**Quito, lunes 4 de
abril de 2016**

Valor: US\$ 1,25 + IVA

**ING. HUGO DEL POZO BARREZUETA
DIRECTOR**

Quito: Avenida 12 de Octubre
N23-99 y Wilson

Edificio 12 de Octubre
Segundo Piso

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

Distribución (Almacén):
Mañosca Nº 201 y Av. 10 de Agosto
Telf. 243-0110

Sucursal Guayaquil:
Malecón Nº 1606 y Av. 10 de Agosto
Telf. 252-7107

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

Impreso en Editora Nacional

52 páginas

www.registroficial.gob.ec

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

SUMARIO:

Págs.

**GOBIERNOS AUTÓNOMOS
DESCENTRALIZADOS**

ORDENANZAS MUNICIPALES:

- **Cantón Macará: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 - 2017** 1
- **Cantón Marcabelí: Que regula la actualización, determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 - 2017** 15
- **Cantón Palanda: Que regula la formación de los catastros prediales urbanos y rurales, la determinación, administración y recaudación del impuesto a los predios urbanos y rurales para el bienio 2016 - 2017** 32

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTÓNOMO DESCENTRALIZADO
MUNICIPAL DEL CANTÓN MACARÁ**

Considerando:

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

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

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

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

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

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

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

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

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

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

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

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

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN MACARÁ

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

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

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 8.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende 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 y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

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

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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, que serán levantados en la ficha catastral o formulario de declaración.

Artículo 9. – CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del Cantón Macará se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

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

Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aun cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) y (propietarios o poseionarios en lo rural) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Artículo 16.- 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 Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

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

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

Artículo 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

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

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

Artículo 22.- INTERESES POR MORATRIBUTARIA.-

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

CAPITULO IV**IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA**

Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

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

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

**CATASTRO PREDIAL URBANO DEL CANTON MACARA
CADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2016**

Sector	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest. Complem.		Serv. Mun	Serv. Mun	Total	Núm.
		Alcant	Agua Pot.	Elec. Alum	Red Vial	Red Telef	Acera y Bord	Aseo Calles	Rec. Basura		
SH 1	Cobertura	99.40	99.80	99.94	85.56	98.78	43.35	79.21	99.33	88.17	126
	Déficit	0.60	0.20	0.06	14.44	1.22	56.65	20.79	0.67	11.83	
SH 2	Cobertura	85.12	85.33	92.05	53.75	82.60	23.21	19.55	91.62	66.65	53
	Déficit	14.88	14.67	7.95	46.25	17.40	76.79	80.45	8.38	33.35	
SH 3	Cobertura	57.45	66.64	73.66	39.32	63.41	17.78	9.78	76.44	50.56	27
	Déficit	42.55	33.36	26.34	60.68	36.59	82.22	90.22	23.56	49.44	
SH 4	Cobertura	38.67	56.11	60.90	27.59	47.94	9.82	6.55	68.36	39.49	33
	Déficit	61.33	43.89	39.10	72.41	52.06	90.18	93.45	31.64	60.51	
SH 5	Cobertura	19.24	25.79	33.93	22.61	24.79	6.41	4.97	33.17	21.36	58
	Déficit	80.76	74.21	66.07	77.39	75.21	93.59	95.03	66.83	78.64	
SH 6	Cobertura	4.65	1.94	13.10	6.64	5.66	0.38	0.00	1.88	4.28	64
	Déficit	95.35	98.06	86.90	93.34	94.34	99.63	100.00	98.13	95.72	
MACARA	T. Cobertura	50.76	55.93	62.26	32.24	53.86	16.82	20.01	61.80	45.09	361
	T. Déficit	49.24	44.07	37.74	60.76	46.14	83.18	79.99	38.20	54.91	

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

**VALOR M² DE TERRENO
CATASTRO 2016-2017
ÁREA URBANA DEL GOBIERNO AUTÓNOMO
DESCENTRALIZADO MUNICIPAL MACARA**

Sector Homog.	Límit. Sup.	Valor m ²	Límit. Inf.	Valor m ²	No Mz
1	9,38	100	8,10	86	111
2	8,05	80	6,83	68	53
3	6,81	60	5,50	48	46
4	5,50	40	4,22	31	35
5	4,22	30	2,96	21	60
6	2,95	8	1,70	5	56

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

**CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION
POR INDICADORES**

1.- GEOMETRICOS	COEFICIENTE
1.1 RELACION FRENTE/ FONDO	1.0 a .94
1.2 FORMA	1.0 a .94
1.3 SUPERFICIE	1.0 a .94
1.4 LOCALIZACION EN LA MANZANA	1.0 a .95
2.- TOPOGRAFICOS	
2.1 CARACTERISTICAS DEL SUELO	1.0 a .95
2.2 TOPOGRAFIA	1.0 a .95
3.- ACCESIBILIDAD A SERVICIOS	COEFICIENTE

3.1	INFRAESTRUCTURA BASICA	1.0 a .88
	AGUA POTABLE	
	ALCANTARILLADO	
	ENERGIA ELECTRICA	
3.2	VIAS	COEFICIENTE
	ADOQUIN	1.0 a .88
	HORMIGON	
	ASFALTO	
	PIEDRA	
	LASTRE	
	TIERRA	
3.3	INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS	1.0 a .93
	ACERAS	
	BORDILLOS	
	TELEFONO	
	RECOLECCION DE BASURA	
	ASEO DE CALLES	

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

El valor de reposición consiste en calcular todo el valor de

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

**FACTORES DE REPOSICIÓN PARA EL CALCULO DEL VALOR M2 DE EDIFICACIÓN
CATASTRO URBANO y RURAL 2016-2017 GAD MACARA**

COLUMNAS Y PILASTRAS	Hor.								
	No tiene	Armado	Hierro	Madera	Caña	Piedra	Ladrillo	Adobe	
	0,0000	2,6998	1,4608	0,7258	0,5155	0,5494	0,4855	0,4855	0,0000
VIGAS Y CADENAS	Hor.								
	No tiene	Armado	Hierro	Madera	Caña				
	0,0000	0,9611	0,4484	0,5863	0,1204	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ENTRE PISOS	Los. Hor. Ar								
	No tiene		Hierro	Madera	Caña	Mad.-Ladri	Bov. Ladill	Bov. Piedra	
	0,0000	0,4063	0,2709	0,1655	0,0587	0,1806	0,1585	0,5117	0,0000
PAREDES	Bloque Ladrillo Piedra Adobe Tapial Bahareque Mad. Fina Común Caña								
	0,8384	0,7527	0,7146	0,6240	0,5288	0,4259	1,7149	0,6936	0,3716
ESCALERA	Hor. Armado Hierro Madera Piedra Ladrillo Hor. Simple								
	0,0435	0,0377	0,0295	0,0260	0,0189	0,0403	0,0000	0,0000	0,0000
CUBIERTA	Est. Estruc Los. Hor. Ar Vig. Metáli Mad. Fina Mad. Común Caña								
	12,3730	1,9259	1,5693	1,1413	0,5700	0,2226	0,0000	0,0000	0,0000
REVES. DE PISOS	Cem. Alisa Marmol Ter. Marmet Bal. Cerámi Bal. Cement Tabl. Parqu Vinil Duela Tabla								
	0,1288	3,6224	1,6105	0,9663	0,5147	1,0952	0,2577	0,3221	0,1933
REVES. INTERIORES	No tiene Mad. Fina Mad. Común Enl. Are-Ce Enl. Tierra Azulejo Graf-Chaf- Pied-Ladr-								
	0,0000	3,8399	0,6795	0,4378	0,2475	1,0677	1,1716	3,0867	0,0000
REVES. EXTERIORES	No tiene Mad. Fina Mad. Común Enl. Are-Ce Enl. Tierra Marmol-Mar Graf-Chaf- Aluminio Cem. Alisad								
	0,0000	0,8598	0,3149	0,2029	0,0902	1,2423	0,5413	1,7394	2,1968
REVES. ESCALERA	No tiene Mad. Fina Mad. Común Enl. Are-Ce Enl. Tierra Marmol-Mar Pied-Ladr. Bal. Cement								
	0,0000	0,0638	0,0129	0,0073	0,0041	0,0444	0,0513	0,0129	0,0000
TUMBADOS	No tiene Mad. Fina Mad. Común Enl. Are-Ce Enl. Tierra Champeado Estuco Fibra Sint								
	0,0000	2,5722	0,4551	0,2932	0,1658	0,4161	0,6827	2,2757	0,0000
CUBIERTA	Enl. Are-Ce Teja Vidri Teja Común Fibro Ceme Zinc Bal. Cerámi Cement Tejuelo Paja-Hojas								
	0,3217	1,2840	0,8189	0,6598	0,4373	0,8410	0,5700	0,4237	0,1220
PUERTAS	No tiene Mad. Fina Mad. Común Aluminio Hierro Madera Enrollable Hie. Madera								
	0,0000	1,1710	0,5778	2,4178	1,2052	0,0311	0,8904	0,0000	0,0000
VENTANAS	No tiene Mad. Fina Mad. Común Aluminio Hierro Mad. Malla								
	0,0000	0,3649	0,1311	0,4029	0,2826	0,0325	0,0000	0,0000	0,0000
CUBRE VENTANAS	No tiene Mad. Fina Mad. Común Aluminio Hierro Enrollable								
	0,0000	0,4222	0,0899	0,1981	0,1909	0,6494	0,0000	0,0000	0,0000
CLOSETS	No tiene Mad. Fina Mad. Común Aluminio Tol-Hierro								
	0,0000	0,9093	0,3106	0,4658	0,5693	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
SANITARIOS	No tiene Pozo Ciego C.Ag. Servi C.Ag. Llumi Can. Combin								
	0,0000	0,1130	0,2718	0,2718	0,9794	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
BAÑOS	No tiene Letrina Común 1/2 Baño 1 Baño Com 2 Baños Co 3 Baños Co 4 Baños Co +4 Baños C								
	0,0000	0,0326	0,0558	0,0837	0,1023	0,1488	0,1674	0,2232	0,4651
ELECTRICAS	No tiene Alam. Ext. Tub. Exteri Empotrados								
	0,0000	2,9644	3,0063	3,0284	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000
ESPECIALES	No tiene Ascensor Piscina Sau. Turco Barbacoa								
	0,0000	0,0000	0,0000	1,5351	0,4651	0,0000	0,0000	0,0000	0,0000

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso, Se establece la constante P1 en el valor de: 16,30; y la constante P2 en el valor de: 14,55 que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m2) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural							
Años	Hormigón	Hierro	Madera fina	Madera Común	bloque Ladrillo	Bahareque	adobe/ Tapial
0-2	1	1	1	1	1	1	1
3-4	0,97	0,97	0,96	0,96	0,95	0,94	0,94
5-6	0,93	0,93	0,92	0,9	0,92	0,88	0,88
7-8	0,9	0,9	0,88	0,85	0,89	0,86	0,86
9-10	0,87	0,86	0,85	0,8	0,86	0,83	0,83
11-12	0,84	0,83	0,82	0,75	0,83	0,78	0,78
13-14	0,81	0,8	0,79	0,7	0,8	0,74	0,74
15-16	0,79	0,78	0,76	0,65	0,77	0,69	0,69
17-18	0,76	0,75	0,73	0,6	0,74	0,65	0,65
19-20	0,73	0,73	0,71	0,56	0,71	0,61	0,61
21-22	0,7	0,7	0,68	0,52	0,68	0,58	0,58
23-24	0,68	0,68	0,66	0,48	0,65	0,54	0,54
25-26	0,66	0,65	0,63	0,45	0,63	0,52	0,52
27-28	0,64	0,63	0,61	0,42	0,61	0,49	0,49
29-30	0,62	0,61	0,59	0,4	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27

55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

AFECTACION COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
Años cumplidos	Estable	% a reparar	Total deterioro
0-2	1	0,84 a .30	0

Artículo 27.- 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 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

Este impuesto se deberá 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 transcurrido un año desde la respectiva notificación.

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

Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según artículo 17 numeral 7, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 de 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 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0.75 o/oo (CERO SETENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

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

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

Artículo 34.- ZONAS URBANO MARGINALES Art. 509 COOTAD).- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Artículo 35.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 36.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

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

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

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

Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 40% al 49%	60%	30%
Del 50% al 74%	70%	35%
Del 75% al 84%	80%	40%
Del 85% al 100%	100%	50%

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

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

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

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

1. Identificación predial
2. Tenencia
3. Descripción del terreno
4. Infraestructura y servicios

5. Uso y calidad del suelo
6. Descripción de las edificaciones
7. Gastos e Inversiones

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

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL DEL GAD MACARA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 5.2
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.3
4	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11
5	SECTOR HOMOGÉNEO 4.3
6	SECTOR HOMOGÉNEO 5.31
7	SECTOR HOMOGÉNEO 5.4

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;

°	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	15427.39	13591.53	11577.97	9900	8752.42	7383.05	5369.49	3691.53
SH 5.2	6236.54	5490.87	4677.40	3999.52	3525	2982.69	2169.23	1491.35
SH 4.3	3227.80	2841.86	2420.85	2070	1824.41	1543.73	1122.71	771.86
SH 5.3	5307.69	4673.08	3980.77	3403.85	3000	2538.46	1846.15	1269.23
SH 5.4	3556.15	3130.96	2667.12	2280.58	2010	1700.77	1236.92	850.38
SH 4.11	62372.88	54915.25	46779.66	40000	35254.24	29830.51	21694.92	14.915.25
SH 5.31	44230.77	38942.31	33173.08	28365.38	25000	21153.85	15384.62	10576.92

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:	1.00 A 0.98		
1.1 FORMA DEL PREDIO			
REGULAR			
IRREGULAR			
MUY IRREGULAR			
1.2 POBLACIONES CERCANAS	1.00 A 0.96		
CAPITAL PROVINCIAL			
CABECERA CANTONAL			
CABECERA PARROQUIAL			
ASENTAMIENTO URBANOS			
1.3 SUPERFICIE	2.26 A 0.65		
0.0001 a 0.0500			
0.0501 a 0.1000			
0.1001 a 0.1500			
0.1501 a 0.2000			
0.2001 a 0.2500			
0.2501 a 0.5000			
0.5001 a 1.0000			
1.0001 a 5.0000			
5.0001 a 10.0000			
		10.0001 a 20.0000	
		20.0001 a 50.0000	
		50.0001 a 100.0000	
		100.0001 a 500.0000	
		+ de 500.0001	
2.- TOPOGRÁFICOS	1.00 A 0.96		
PLANA			
PENDIENTE LEVE			
PENDIENTE MEDIA			
PENDIENTE FUERTE			
3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO	1.00 A 0.96		
PERMANENTE			
PARCIAL			
OCASIONAL			
4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN	1.00 A 0.93		
PRIMER ORDEN			
SEGUNDO ORDEN			
TERCER ORDEN			
HERRADURA			
FLUVIAL			
LÍNEA FÉRREA			
NO TIENE			
5.- CALIDAD DEL SUELO			
5.1 TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70		
DESLAVES			
HUNDIMIENTOS			
VOLCÁNICO			
CONTAMINACIÓN			
HELADAS			
INUNDACIONES			
VIENTOS			
NINGUNA			
5.2 EROSIÓN	0.985 A 0.96		
LEVE			
MODERADA			

	SEVERA	
5.3	DRENAJE	1.00 A 0.96
	EXCESIVO	
	MODERADO	
	MAL DRENADO	
	BIEN DRENADO	
6.-	SERVICIOS BÁSICOS	1.00 A 0.942
	5 INDICADORES	
	4 INDICADORES	
	3 INDICADORES	
	2 INDICADORES	
	1 INDICADOR	
	0 INDICADORES	

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

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

Valoración individual del terreno

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

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

Dónde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN

Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGÉNEO

FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS

FaT = FACTORES DE 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 considera: el concepto, procedimiento y factores de reposición desarrollados en el texto del valor de la propiedad urbana)

Artículo 42.- 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 43.- VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 44. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0.75 o/oo (CERO SETENTA Y CINCO POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 45.- DETERMINACION DE LA TASA ADMINISTRATIVA EN PREDIOS URBANOS Y RURALES.- Para determinar la cuantía de la tasa administrativa en predios urbanos y rurales, se aplicará el valor de 1.00 (UN DÓLAR).

Artículo 46.- 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 47.- 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 48.- 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 49.- 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 50.- DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Dado y firmado en la Sala de Sesiones del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal del Cantón Macará a los treinta días del mes de diciembre del año dos mil quince.

f.) Ing. Roberto Viñan Rueda, Alcalde del Cantón Macará.

f.) Ab. Susana Valladarez Chalaco, Secretaria del Concejo.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: Certifico: Que, la presente **ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN MACARÁ**, fue aprobada por el Concejo Municipal del Cantón Macará, en sesiones extraordinarias del 10 y 30 de diciembre del 2015, en primer y segundo debate respectivamente.

Macará, 07 de enero del 2016.

f.) Ab. Susana F. Valladarez Chalaco, Secretaria del Concejo.

ALCALDÍA DEL CANTÓN MACARÁ.- En la ciudad de Macará, a los siete días del mes de enero del dos mil dieciséis, a las 10h00 horas.- De conformidad con las disposiciones

contenidas en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y Leyes de la República.- **SANCIONO.- LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PREDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN MACARÁ**, ejecútense y promulgase la presente Ordenanza Municipal.

f.) Ing. Roberto Viñan Rueda, Alcalde de Cantón Macará.

Proveyó y firmo la presente ordenanza, conforme el decreto que antecede el Ing. Roberto Viñan Rueda, Alcalde del Cantón Macará, a los siete días del mes de enero del dos mil dieciséis; lo **CERTIFICO**.

f.) Ab. Susana F. Valladarez Chalaco, Secretaria del Concejo.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTONOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTON MARCABELI**

Considerando:

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

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en la Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

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

Que, el artículo 84 de la Constitución de la República determina que: *“La Asamblea Nacional y todo órgano con potestad normativa tendrá la obligación de adecuar, formal y materialmente, las leyes y demás normas jurídicas a los derechos previstos en la Constitución y los tratados internacionales, y los que sean necesarios para garantizar la dignidad del ser humano o de las comunidades, pueblos*

y nacionalidades.” Esto significa que los organismos del sector público comprendidos en el artículo 225 de la Constitución de la República, deben adecuar su actuar a esta norma;

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

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

Que, el artículo 321 de la Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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

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

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

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

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

- a. El ejercicio de la facultad normativa en las materias de competencia del gobierno autónomo descentralizado municipal, mediante la expedición de ordenanzas cantonales, acuerdos y resoluciones;

- b. Regular, mediante ordenanza, la aplicación de tributos previstos en la ley a su favor; y,

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

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

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

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

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

Que, el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización prescribe en el artículo 10 que el Estado se organiza territorialmente en regiones, provincias, cantones y parroquias rurales. Por razones de conservación ambiental, étnico-culturales o de población podrán constituirse regímenes especiales.

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

Que, las municipalidades según lo dispuesto en el artículo 494 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

Que, en aplicación al artículo 495 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, el

valor de la propiedad se establecerá mediante la suma del valor del suelo y, de haberlas, el de las construcciones que se hayan edificado sobre el mismo. Este valor constituye el valor intrínseco, propio o natural del inmueble y servirá de base para la determinación de impuestos y para otros efectos tributarios, y no tributarios;

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

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

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

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

Expide:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA ACTUALIZACIÓN, DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 - 2017 DEL CANTÓN MARCABELÍ.

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Artículo 1.- OBJETO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. La municipalidad realizará, en forma obligatoria, la actualización general de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

Artículo 2.- AMBITO DE APLICACION.- Los cantones son circunscripciones territoriales conformadas por parroquias rurales y la cabecera cantonal con sus parroquias urbanas, señaladas en su respectiva ley de creación, y por las que se crearen con posterioridad, de conformidad con la presente ley. Específicamente los predios con propiedad,

ubicados dentro de las zonas urbanas, los predios rurales de la o el propietario, la o el poseedor de los predios situados fuera de los límites de las zonas urbanas.

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

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

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

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

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

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

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

Artículo 8.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende 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

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

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

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

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

01.- Identificación del predio:

02.- Tenencia del predio:

03.- Descripción física del terreno:

04.- Infraestructura y servicios:

05.- Uso de suelo del predio:

06.- Descripción de las edificaciones.

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

Artículo 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD del Cantón Marcabellí 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 VALOR, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

Artículo 11.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Artículo 12.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD del Cantón Marcabellí

Artículo 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) y (propietarios o posesionarios en lo rural) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Artículo 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos **115 del Código Tributario y 383 y 392** del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Artículo 16.- 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 Tributario, la falta de alguno de los requisitos establecidos en este artículo, excepto el señalado en el numeral 6, causará la nulidad del título de crédito.

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

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

Artículo 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: primero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

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

Artículo 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes del impuesto a los predios urbanos y rurales, previo el certificado de no adeudar a la municipalidad y para el caso de trámites judiciales se exigirá la solicitud por escrito firmada por un profesional de Derecho, la cual adjuntará la copia de su credencial.

Artículo 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el artículo **21 del Código Tributario**. El interés se calculará por cada mes, sin lugar a liquidaciones diarias.

CAPITULO IV

IMPUESTO A LA PROPIEDAD URBANA

Artículo 23.- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local.

Artículo 24.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Artículo 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización;

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

3.- Impuestos adicional al cuerpo de bomberos

Artículo 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

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

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

**GAD DEL CANTON MARCABELI
COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS URBANOS**

SECTOR HOMOGENEO	COBERTURA DEFICIT	Infraestructura Básica				Infraest. Complem.		Serv. Mun R.B./Aseo	promedio zonas
		Alcant.	Agua Pot.	Elec. Alum.	Red Vial	R Telef.	Acy Bord		
1	COBERTURA	45,63	85,00	93,26	81,26	76,25	81,22	89,00	78,80
	DEFICIT	54,37	15,00	6,74	18,74	23,75	18,78	11,00	21,20
2	COBERTURA	34,04	58,36	64,46	44,15	44,44	37,44	64,33	49,60
	DEFICIT	65,96	41,64	35,54	55,85	55,56	62,56	35,67	50,40
3	COBERTURA	27,76	64,86	62,05	33,65	50,00	37,46	39,58	45,05
	DEFICIT	72,25	35,14	37,95	66,35	50,00	62,54	60,42	54,95
4	COBERTURA	16,70	44,79	31,32	19,94	21,46	3,73	18,01	22,28
	DEFICIT	83,30	55,21	68,68	80,06	78,54	96,27	81,99	77,72
5	COBERTURA	9,07	26,64	17,51	15,38	14,52	2,82	12,72	14,09
	DEFICIT	90,93	73,36	82,49	84,62	85,48	97,18	87,28	85,91
Cobertura Deficit		19,03	39,95	38,37	27,77	29,52	23,24	31,95	29,98
		80,97	60,05	61,63	72,23	70,48	76,76	68,05	70,02

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

**GAD DEL CANTON MARCABELI
PRECIO POR SECTOR HOMOGENEEO**

SECTOR	SUB - SECTOR	LIMITE SUPERIOR	PRECIO		LIMITE INFERIOR
1	1-1	9,250	66,00	DOLARES	8,869
	1-2	8,869	60,00	DOLARES	8,487
	1-3	8,487	55,00	DOLARES	8,106
	1-4	8,106	50,00	DOLARES	7,724
2	2-1	7,442	45,00	DOLARES	7,128
	2-2	7,128	41,00	DOLARES	6,814
	2-3	6,814	37,00	DOLARES	6,500
	2-4	6,500	33,00	DOLARES	6,186
3	3-1	6,131	30,00	DOLARES	5,761
	3-2	5,761	27,00	DOLARES	5,391
	3-3	5,391	24,00	DOLARES	5,021
	3-4	5,021	21,00	DOLARES	4,651
4	4-1	4,644	17,00	DOLARES	4,262
	4-2	4,262	15,00	DOLARES	3,880
	4-3	3,880	13,00	DOLARES	3,498
	4-4	3,498	11,00	DOLARES	3,116
5	4-1	3,112	9,00	DOLARES	2,729
	4-2	2,729	7,00	DOLARES	2,347
	4-3	2,347	6,00	DOLARES	1,964
	4-4	1,964	5,00	DOLARES	1,581

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el **valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana**, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: **Topográficos**; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. **Geométricos**; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. **Accesibilidad a servicios**; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

- ADOQUIN 1.0 a .88
- HORMIGON
- ASFALTO
- PIEDRA
- LASTRE
- TIERRA
- 3.3 INFRESTRUCTURA COMPLEMENTARIA Y SERVICIOS 1.0 a .93
- ACERAS
- BORDILLOS
- TELEFONO
- RECOLECCION DE BASURA
- ASEO DE CALLES

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

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

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

interiores, exteriores, escaleras, tumbados, cubiertas, puertas, ventanas, cubre ventanas y closet. En instalaciones; sanitarias, baños y eléctricas. Otras inversiones; sauna/turco/hidromasaje, ascensor, escalera eléctrica, aire acondicionado, sistema y redes de seguridad, piscinas, cerramientos, vías y caminos e instalaciones deportivas.

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

**GAD DEL CANTON MARCABELI
FACTORES DE EDIFICACION PARA URBANO**

Rubro Edificación	Factor
ESTRUCTURA	

Columnas y Pilastras	
No Tiene	0
Hormigón Armado	2.2584
Pilotes	1.413
Hierro	1.8485
Madera Común	0.6753
Caña	0.5005
Madera Fina	0.53
Bloque	0.5188
Ladrillo	0.5188
Piedra	0.5838
Adobe	0.5188
Tapial	0.5188

Vigas y Cadenas	
No tiene	0
Hormigón Armado	0.5943
Hierro	1.3263
Madera Común	0.379
Caña	0.1536
Madera Fina	0.617

Entre Pisos	
No Tiene	0
Hormigón Armado (Losa)	0.4697
Hierro	0.4611
Madera Común	0.1372
Caña	0.0429
Madera Fina	0.422
Madera y Ladrillo	0.2981
Bóveda de Ladrillo	0.3728
Bóveda de Piedra	0.276

Paredes	
No tiene	0
Hormigón Armado	0.9314
Madera Común	1.5518
Caña	0.2738
Madera Fina	3.88
Bloque	1.3864
Ladrillo	0.9517
Piedra	1.1652
Adobe	0.4764

Rubro Edificación	Factor
ACABADOS	

Revestimiento de Pisos	
No tiene	0
Madera Común	0.215
Caña	0.0755
Madera Fina	1.423
Arena-Cemento (Cemento Alisado)	0.2468
Tierra	0
Mármol	3.997
Marmeton (Terrazo)	1.5987
Marmolina	1.3375
Baldosa Cemento	1.0953
Baldosa Cerámica	1.099
Parquet	0.8995
Vinyl	0.6992
Duela	0.7243
Tablon / Gress	0.8995
Tabla	0.4996
Azulejo	0.649
Cemento Alisado	0.2468

Revestimiento Interior	
No tiene	0
Madera Común	0.988
Caña	0.3795
Madera Fina	1.58
Arena-Cemento (Enlucido)	0.5687
Tierra	0.1427
Marmol	2.995
Marmeton	2.115
Marmolina	1.235
Baldosa Cemento	0.6675
Baldosa Cerámica	1.224
Azulejo	1.6336
Grafiado	0.4795
Champiado	0.634
Piedra o Ladrillo Hornamental	1.4808

Revestimiento Exterior	
No tiene	0
Madera Fina	0.7342
Madera Común	0.4591
Arena-Cemento (Enlucido)	0.2643
Tierra	0.0639

Rubro Edificación	Factor
INSTALACIONES	

Sanitarias	
No tiene	0
Pozo Ciego	0.1345
Canalización Aguas Servidas	0.1611
Canalización Aguas Lluvias	0.1611
Canalización Combinado	0.2799

Baños	
No tiene	0
Letrina	0.1972
Baño Común	0.2743
Medio Baño	0.2432
Un Baño	0.3766
Dos Baños	0.7531
Tres Baños	1.1297
Cuatro Baños	1.5063
+ de 4 Baños	1.8829

Eléctricas	
No tiene	0
Alambre Exterior	0.3677
Tubería Exterior	0.4137
Empotradas	0.4265

Tapial	0.4282
Bahareque	0.4041
Fibro-Cemento	0.7011

Escalera	
No Tiene	0
Hormigón Armado	0.0475
Hormigón Ciclopeo	0.0851
Hormigón Simple	0.0292
Hierro	0.0453
Madera Común	0.0261
Caña	0.0251
Madera Fina	0.089
Ladrillo	0.0208
Piedra	0.0245

Cubierta	
No Tiene	0
Hormigón Armado (Losa)	2.2455
Hierro (Vigas Metálicas)	2.6105
Estereoestructura	2.9492
Madera Común	1.1621
Caña	0.2051
Madera Fina	1.0498

Marmol	2.1068
Marmetón	2.1068
Marmolina	2.1068
Baldosa Cemento	0.2227
Baldosa Cerámica	0.406
Grafiado	0.2234
Champiado	0.2086
Aluminio	2.1078
Piedra o Ladrillo Hornamental	0.7072
Cemento Alisado	0.6898

Revestimiento Escalera	
No tiene	0
Madera Común	0.0234
Caña	0.015
Madera Fina	0.0456
Arena-Cemento	0.0076
Tierra	0.0023
Marmol	0.0783
Marmetón	0.0783
Marmolina	0.0783
Baldosa Cemento	0.0313
Baldosa Cerámica	0.0623
Grafiado	0.3531
Champiado	0.3531
Piedra o Ladrillo hornamental	0.0278

Tumbados	
No tiene	0
Madera Común	0.7931
Caña	0.161
Madera Fina	1.3221
Arena-Cemento	0.6118
Tierra	0.1075
Grafiado	0
Champiado	0.404
Fibro Cemento	0.663
Fibra Sintética	1.0707
Estuco	0.7424

Cubierta	
No Tiene	0
Arena-Cemento	0.4183
Baldosa Cemento	1.2154
Baldosa Cerámica	1.1088
Azulejo	0.649
Fibro Cemento	1.1794
Teja Común	0.8193
Teja Vidriada	0.9267
Zinc	0.4421
Polietileno	0.8165
Domos / Traslúcido	0.8165
Ruberoy	0.8165
Paja-Hojas	0.1165
Cady	0.117
Tejuelo	0.8874

Puertas	
No tiene	0
Madera Común	0.4683
Caña	0.015
Madera Fina	1.1018
Aluminio	2.1259
Enrollable	1.0839
Hierro-Madera	0.0691
Madera Malla	0.03
Tol Hierro	0.6982

Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.4799
Madera Común	0.3738
Madera Fina	0.7423
Aluminio	0.8449
Enrollable	0.237
Hierro-Madera	1
Madera Malla	0.1755

Cubre Ventanas	
No tiene	0
Hierro	0.4817
Madera Común	0.1755
Caña	0
Madera Fina	0.6581
Aluminio	0.5025
Enrollable	0.7833
Madera Malla	0.021

Closets	
No tiene	0
Madera Común	0.105
Madera Fina	0.2519
Aluminio	0.3434
Tol Hierro	0.2304

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 asignaran los índices de participación.

Además se define la constante de correlación de la unidad de valor en base al volumen de obra. Para la depreciación se aplicará el método lineal con intervalo de dos años, con una variación de hasta el 20% del valor y año original, en relación a la vida útil de los materiales de construcción de la estructura del edificio. Se afectará además con los factores de estado de conservación del edificio en relación al mantenimiento de este, en las condiciones de estable, a reparar y obsoleto.

GAD DEL CANTON MARCABELI

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

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

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

AFECTACION			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACION			
Años cumplidos	Estable	% a reparar	Total deterioro
0-2	1	0,84 a .30	0

Artículo 27.- 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 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE

PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

- a) El 1 X 1.000 (uno por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de los solares no edificados; y,
- b) El 2 X 1.000 (dos por mil) adicional que se cobrará sobre el valor de la propiedad de las propiedades consideradas obsoletas, de acuerdo con lo establecido con esta Ley.

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

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

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

Artículo 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Artículo 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación ira a la partida presupuestaria correspondiente, según la Disposición Transitoria Tercera, de la Ley 2004-44 Reg. Of. No. 429, 27 septiembre de 2004.

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

Artículo 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía del impuesto predial urbano, se aplicará la tarifa de 0.70 x 1000, (CERO PUNTO SETENTA POR MIL), calculado sobre el valor imponible.

Artículo 32.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 34.- ZONAS URBANO MARGINALES Art. 509 COOTAD).- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Artículo 35.- EPOCADE PAGO.- El impuesto debe pagarse en el curso del respectivo año. Los pagos podrán efectuarse desde el primero de enero de cada año, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Artículo 36.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO

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

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

Los beneficios tributarios de exoneración del Impuesto a la Renta y devolución del Impuesto al Valor Agregado, así como aquellos a los que se refiere la Sección Octava

del Capítulo Segundo del Título II de la Ley Orgánica de Discapacidades, se aplicarán de manera proporcional, de acuerdo al grado de discapacidad del beneficiario o de la persona a quien sustituye, según el caso, de conformidad con la siguiente tabla:

Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 40% al 49%	60%	30%
Del 50% al 74%	70%	35%
Del 75% al 84%	80%	40%
Del 85% al 100%	100%	50%

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

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

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

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

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

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

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

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

SECTORES HOMOGÉNEOS DEL ÁREA RURAL

5	SECTOR HOMOGÉNEO 7.1
---	----------------------

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 3.1
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.1
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.1
4	SECTOR HOMOGÉNEO 6.1

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:

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 3.11

Clase de Tierra	Punt. Prom	Coef. de Corr.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000
			1,23	1	0,77	0,54	0,31	0,26	0,21	0,16	0,11	0,06	0,01	0	0	0
1	90	1,25	69300	56250	43313	30375	17438	14625	11813	9000	6188	3375	563	0	0	0
2	82	1,14	63140	51250	39463	27675	15888	13325	10763	8200	5638	3075	513	0	0	0
3	72	1	55440	45000	34650	24300	13950	11700	9450	7200	4950	2700	450	0	0	0
4	60	0,83	46200	37500	28875	20250	11625	9750	7875	6000	4125	2250	375	0	0	0
5	53	0,74	40810	33125	25506	17888	10269	8613	6956	5300	3644	1988	331	0	0	0
6	42	0,58	32340	26250	20213	14175	8138	6825	5513	4200	2888	1575	263	0	0	0
7	33	0,46	25410	20625	15881	11138	6394	5363	4331	3300	2269	1238	206	0	0	0
8	20	0,28	15400	12500	9625	6750	3875	3250	2625	2000	1375	750	125	0	0	0
			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: 45000
Superficie Predominante de zona: 0.0500 - 0.1000

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 4.11

Clase de Tierra	Punt. Prom	Coef. de Corr.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000
			1,23	1	0,77	0,54	0,31	0,26	0,21	0,16	0,11	0,06	0,01	0	0	0
1	90	1,5	73920	60000	46200	32400	18600	15600	12600	9600	6600	3600	600	0	0	0
2	82	1,37	67349	54667	42093	29520	16947	14213	11480	8747	6013	3280	547	0	0	0
3	72	1,2	59136	48000	36960	25920	14880	12480	10080	7680	5280	2880	480	0	0	0
4	60	1	49280	40000	30800	21600	12400	10400	8400	6400	4400	2400	400	0	0	0
5	53	0,88	43531	35333	27207	19080	10953	9187	7420	5653	3887	2120	353	0	0	0
6	42	0,7	34496	28000	21560	15120	8680	7280	5880	4480	3080	1680	280	0	0	0
7	33	0,55	27104	22000	16940	11880	6820	5720	4620	3520	2420	1320	220	0	0	0
8	20	0,33	16427	13333	10267	7200	4133	3467	2800	2133	1467	800	133	0	0	0
			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: 40000
Superficie Predominante de zona: 0.0500 - 0.1000

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI
TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGÉNEO 5.11

Clase de Tierra	Punt. Prom	Coef. de Corr.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000
			1,23	1	0,77	0,54	0,31	0,26	0,21	0,16	0,11	0,06	0,01	0	0	0
1	90	1,7	73223	59434	45764	32094	18425	15453	12481	9509	6538	3566	594	0	0	0
2	82	1,55	66714	54151	41696	29242	16787	14079	11372	8664	5957	3249	542	0	0	0
3	72	1,36	58578	47547	36611	25675	14740	12362	9985	7608	5230	2853	475	0	0	0
4	60	1,13	48815	39623	30509	21396	12283	10302	8321	6340	4358	2377	396	0	0	0
5	53	1	43120	35000	26950	18900	10850	9100	7350	5600	3850	2100	350	0	0	0
6	42	0,79	34171	27736	21357	14977	8598	7211	5825	4438	3051	1664	277	0	0	0
7	33	0,62	26848	21792	16780	11768	6756	5666	4576	3487	2397	1308	218	0	0	0
8	20	0,38	16272	13208	10170	7132	4094	3434	2774	2113	1453	792	132	0	0	0
			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: 35000
Superficie Predominante de zona: 0.0500 - 0.1000

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI
 TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 3.1

Clase de Tierra	Punt. Prom	Coef. de Corr.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000
1	90	1,25	14690	13182	11674	10166	8658	7150	6825	6500	6175	5850	5525	5200	4875	4875
2	82	1,14	13384	12010	10636	9262	7888	6514	6218	5922	5626	5330	5034	4738	4442	4442
3	72	1	11752	10546	9339	8133	6926	5720	5460	5200	4940	4680	4420	4160	3900	3900
4	60	0,83	9793	8788	7783	6777	5772	4767	4550	4333	4117	3900	3683	3467	3250	3250
5	53	0,74	8651	7763	6875	5987	5099	4211	4019	3828	3636	3445	3254	3062	2871	2871
6	42	0,58	6855	6152	5448	4744	4040	3337	3185	3033	2882	2730	2578	2427	2275	2275
7	33	0,46	5386	4833	4280	3728	3175	2622	2503	2383	2264	2145	2026	1907	1788	1788
8	20	0,28	3264	2929	2594	2259	1924	1589	1517	1444	1372	1300	1228	1156	1083	1083

Valor promedio base investigado: **5200**
 Superficie Predominante de zona: **1.0000 - 5.0000**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI
 TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 4.1

Clase de Tierra	Punt. Prom	Coef. de Corr.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000
1	90	1,5	10742	9663	8584	7505	6426	5348	5115	4883	4650	4418	4185	3953	3720	3720
2	82	1,37	9787	8804	7821	6838	5855	4872	4660	4449	4237	4025	3813	3601	3389	3389
3	72	1,2	8593	7730	6867	6004	5141	4278	4092	3906	3720	3534	3348	3162	2976	2976
4	60	1	7161	6442	5723	5003	4284	3565	3410	3255	3100	2945	2790	2635	2480	2480
5	53	0,88	6326	5690	5055	4420	3784	3149	3012	2875	2738	2601	2465	2328	2191	2191
6	42	0,7	5013	4509	4006	3502	2999	2496	2387	2279	2170	2062	1953	1845	1736	1736
7	33	0,55	3939	3543	3147	2752	2356	1961	1876	1790	1705	1620	1535	1449	1364	1364
8	20	0,33	2387	2147	1908	1668	1428	1188	1137	1085	1033	982	930	878	827	827

Valor promedio base investigado: **3100**
 Superficie Predominante de zona: **5.0000 - 10.0000**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI
 TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 5.1

Clase de Tierra	Punt. Prom	Coef. de Corr.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000
1	90	1,7	4707	4234	3762	3289	2816	2343	2242	2140	2038	1936	1834	1732	1630	1630
2	82	1,55	4289	3858	3427	2997	2566	2135	2042	1949	1857	1764	1671	1578	1485	1485
3	72	1,36	3766	3388	3009	2631	2253	1875	1793	1712	1630	1549	1467	1386	1304	1304
4	60	1,13	3138	2823	2508	2193	1877	1562	1494	1426	1358	1291	1223	1155	1087	1087
5	53	1	2772	2494	2215	1937	1658	1380	1320	1260	1200	1140	1080	1020	960	960
6	42	0,79	2197	1976	1755	1535	1314	1094	1046	998	951	903	856	808	761	761
7	33	0,62	1726	1553	1379	1206	1033	859	822	785	747	710	672	635	598	598
8	20	0,38	1046	941	836	731	626	521	498	475	453	430	408	385	362	362

Valor promedio base investigado: **1200**
 Superficie Predominante de zona: **5.0000 - 10.0000**

GOBIERNO AUTONOMO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI
 TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENEO 6.1

Clase de Tierra	Punt. Prom	Coef. de Corr.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000
1	90	2,14	4046	3648	3250	2853	2455	2057	1971	1886	1800	1714	1629	1543	1457	1457
2	82	1,95	3686	3324	2961	2599	2237	1874	1796	1718	1640	1562	1484	1406	1328	1328
3	72	1,71	3237	2918	2600	2282	1964	1646	1577	1509	1440	1371	1303	1234	1166	1166
4	60	1,43	2697	2432	2167	1902	1637	1371	1314	1257	1200	1143	1086	1029	971	971
5	53	1,26	2382	2148	1914	1680	1446	1211	1161	1110	1060	1010	959	909	858	858
6	42	1	1888	1702	1517	1331	1146	960	920	880	840	800	760	720	680	680
7	33	0,79	1483	1338	1192	1046	900	754	723	691	660	629	597	566	534	534
8	20	0,48	899	811	722	634	546	457	438	419	400	381	362	343	324	324

Valor promedio base investigado: **800**
 Superficie Predominante de zona: **10.0000 - 20.0000**

GOBIERNO DESCENTRALIZADO DEL CANTON MARCABELI
 TABLA DE PRECIOS DE SUELOS DEL SECTOR HOMOGENE0 7.1

Clase de Tierra	Punt. Prom	Coef. de Corr.	RANGO DE SUPERFICIES													
			0.0000 - 0.0500	0.0500 - 0.1000	0.1000 - 0.1500	0.1500 - 0.2000	0.2000 - 0.2500	0.2500 - 0.5000	0.5000 - 1.0000	1.0000 - 5.0000	5.0000 - 10.0000	10.0000 - 20.0000	20.0000 - 50.0000	50.0000 - 100.0000	100.0000 - 500.0000	500.0000 - 1000000000000.0000
			2,36	2,13	1,9	1,66	1,43	1,2	1,15	1,1	1,05	1	0,95	0,9	0,85	0,85
1	90	2,73	2575	2321	2068	1815	1562	1309	1255	1200	1145	1091	1036	982	927	927
2	82	2,48	2346	2115	1885	1654	1423	1193	1143	1093	1044	994	944	895	845	845
3	72	2,18	2060	1857	1655	1452	1250	1047	1004	960	916	873	829	785	742	742
4	60	1,82	1716	1548	1379	1210	1041	873	836	800	764	727	691	655	618	618
5	53	1,61	1516	1367	1218	1069	920	771	739	707	675	642	610	578	546	546
6	42	1,27	1201	1083	965	847	729	611	585	560	535	509	484	458	433	433
7	33	1	944	851	758	666	573	480	460	440	420	400	380	360	340	340
8	20	0,61	572	516	460	403	347	291	279	267	255	242	230	218	206	206

Valor promedio base investigado:

400

Superficie Predominante de zona:

10.0000 -
20.0000

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 permite establecer la clasificación agrológica que relacionado con la estructura territorial jerarquizada permiten el planteamiento de sectores homogéneos de cada una de las áreas rurales. 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 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.

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1 FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98
 REGULAR

IRREGULAR

MUY IRREGULAR

1.2 POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL

CABECERA CANTONAL

CABECERA PARROQUIAL

ASENTAMIENTO URBANOS

1.3 SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500

0.0501 a 0.1000

0.1001 a 0.1500

0.1501 a 0.2000

0.2001 a 0.2500

0.2501 a 0.5000

0.5001 a 1.0000

1.0001 a 5.0000

5.0001 a 10.0000

10.0001 a 20.0000

20.0001 a 50.0000

50.0001 a 100.0000

100.0001 a 500.0000

+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA

PENDIENTE LEVE

PENDIENTE MEDIA

PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE

PARCIAL

OCASIONAL

<p>4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93</p> <p>PRIMER ORDEN SEGUNDO ORDEN TERCER ORDEN HERRADURA FLUVIAL LÍNEA FÉRREA NO TIENE</p> <p>5.- CALIDAD DEL SUELO</p> <p>5.1 TIPO DE RIESGOS 1.00 A 0.70</p> <p>DESCLAVES HUNDIMIENTOS VOLCÁNICO CONTAMINACIÓN HELADAS INUNDACIONES VIENTOS NINGUNA</p> <p>5.2 EROSIÓN 0.985 A 0.96</p> <p>LEVE MODERADA SEVERA</p> <p>5.3 DRENAJE 1.00 A 0.96</p> <p>EXCESIVO MODERADO MAL DRENADO BIEN DRENADO</p> <p>6.- SERVICIOS BÁSICOS 1.00 A 0.942</p> <p>5 INDICADORES 4 INDICADORES 3 INDICADORES 2 INDICADORES 1 INDICADOR 0 INDICADORES</p>	<p>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:</p> <p>Valoración individual del terreno</p> <p>VI = S x Vsh x Fa</p> <p>Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB</p> <p>Dónde:</p> <p>VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO</p> <p>S = SUPERFICIE DEL TERRENO</p> <p>Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN</p> <p>Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEO</p> <p>FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS</p> <p>FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA</p> <p>FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO</p> <p>FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN</p> <p>FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO</p> <p>FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS</p>
--	---

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:

$$VI = \text{VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO}$$

$$S = \text{SUPERFICIE DEL TERRENO}$$

$$Fa = \text{FACTOR DE AFECTACIÓN}$$

$$Vsh = \text{VALOR DE SECTOR HOMOGENEO}$$

$$FaGeo = \text{FACTORES GEOMÉTRICOS}$$

$$FaT = \text{FACTORES DE TOPOGRAFIA}$$

$$FaAR = \text{FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO}$$

$$FaAVC = \text{FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN}$$

$$FaCS = \text{FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO}$$

$$FaSB = \text{FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS}$$

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

Artículo 42.- 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 43. – VALOR IMPONIBLE DE VARIOS PREDIOS DE UN PROPIETARIO.- Para establecer el valor imponible, se sumarán los valores de la propiedad de los predios que posea un propietario en un mismo cantón y la tarifa se aplicará al valor acumulado, previa la deducción a que tenga derecho el contribuyente.

Artículo 44. - DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la tarifa de 1.2 X 1.000 (UNO PUNTO DOS POR MIL), calculado sobre el valor de la propiedad.

Artículo 45. – TRIBUTACION DE PREDIOS EN COPROPIEDAD.- Cuando hubiere más de un propietario

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

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 46. - 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 47. - VIGENCIA.- La presente ordenanza entrará en vigencia a partir de su publicación en la página WEB del GAD del cantón Marcabelí, sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y demás medios que disponga la municipalidad.

Artículo 48. - DEROGATORIA.- A partir de la vigencia de la presente Ordenanza quedan sin efecto Ordenanzas y Resoluciones que se opongan a la misma.

Es dada y firmada en la sala de sesiones de Alcaldía del Cantón Marcabelí, a los veintiocho días del mes Diciembre del año dos mil quince.

f.) Ing. Efrén Calozuma Armijos, Mgs., Alcalde de Marcabelí.

f.) Abg. Viviana Espinoza León, Secretaria General.

CERTIFICACIÓN: La suscrita Secretaria del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Marcabelí, Provincia de El Oro, tiene a bien certificar que **“La Ordenanza que Regula la Actualización, Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2016 -2017 del cantón Marcabelí”**. Fue debatida por el Concejo Cantonal

en sesión ordinaria celebrada el día veintiuno de diciembre y en sesión extraordinaria celebrada el veintiocho de diciembre del año dos mil quince, en primera y segunda instancia respectivamente.

f.) Abg. Viviana Espinoza León, Secretaria General.

Marcabelí, a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil quince, a las nueve horas con treinta minutos, de conformidad con el Art. 322 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, **REMÍTASE**, al señor Alcalde en tres ejemplares **“La Ordenanza que Regula la Actualización, Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2016 -2017 del cantón Marcabelí”**.

f.) Abg. Viviana Espinoza León, Secretaria General.

Marcabelí, a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil quince, a las once horas con cuarenta y ocho minutos, de conformidad al artículo 324 del Código Orgánico de Ordenamiento Territorial, Autonomía y Descentralización vigente, procedo a **SANCIONAR**, la presente **“La Ordenanza que Regula la Actualización, Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2016 -2017 del cantón Marcabelí”**, disponiendo su promulgación en el Registro Oficial y página web de la Institución.

f.) Ing. Efrén Calozuma Armijos, Mgs., Alcalde de Marcabelí.

Marcabelí, a los veintinueve días del mes de diciembre del año dos mil quince, a las once horas con cuarenta y ocho minutos, el señor Alcalde del cantón Marcabelí, Ing. Efrén Calozuma Armijos, Mgs., **SANCIONÓ, FIRMÓ Y ORDENÓ**, que se haga pública **“La Ordenanza que Regula la Actualización, Determinación, Administración y Recaudación del Impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el Bienio 2016 -2017 del cantón Marcabelí”**.

f.) Abg. Viviana Espinoza León, Secretaria General.

**EL CONCEJO DEL GOBIERNO
AUTONOMO DESCENTRALIZADO
DEL CANTÓN DE PALANDA**

Considerando:

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

Que, en este Estado de Derechos, se da prioridad a los derechos de las personas, sean naturales o jurídicas, los mismos que al revalorizarse han adquirido rango constitucional; y, pueden ser reclamados y exigidos a través de las garantías constitucionales, que constan en La Ley Orgánica de Garantías Jurisdiccionales y Control Constitucional;

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

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

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

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

Que, el artículo 321 de La Constitución de la República establece que el Estado reconoce y garantiza el derecho a la propiedad en sus formas pública, privada, comunitaria, estatal, asociativa, cooperativa, mixta, y que deberá cumplir su función social y ambiental;

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

Que, el artículo 599 del Código Civil, prevé que el dominio, es el derecho real en una cosa corporal, para gozar y disponer de ella, conforme a las disposiciones

de las leyes y respetando el derecho ajeno, sea individual o social. La propiedad separada del goce de la cosa, se llama mera o nuda propiedad;

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

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

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

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

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

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

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

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

Que, la Constitución de la República del Ecuador 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización reglamenta los procesos de formación del catastro, de valoración de la propiedad y el cobro de sus tributos, su aplicación se sujetará a las siguientes normas:

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

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

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

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

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

Por lo que, en aplicación directa de la Constitución de la República y en uso de las atribuciones que le confiere el

Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización en los artículos 53, 54, 55 literal i; 56,57,58,59 y 60 y el Código Orgánico Tributario;

Expede:

LA ORDENANZA QUE REGULA LA FORMACIÓN DE LOS CATASTROS PEDIALES URBANOS Y RURALES, LA DETERMINACIÓN, ADMINISTRACIÓN Y RECAUDACIÓN DEL IMPUESTO A LOS PREDIOS URBANOS Y RURALES PARA EL BIENIO 2016 -2017 DEL CANTÓN PALANDA

CAPITULO I

OBJETO, AMBITO DE APLICACIÓN, DEFINICIONES

Art. 1.- OBJETO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana y Rural, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas urbanas y rurales del Cantón determinadas de conformidad con la Ley y la legislación local. Las municipalidades y distritos metropolitanos realizarán, en forma obligatoria, actualizaciones generales de catastros y de valoración de la propiedad urbana y rural cada bienio.

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

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

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

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

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

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

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

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

Art. 8.- JURISDICCION TERRITORIAL.- Comprende 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 y RURAL, las parroquias urbanas que configuran por sí la cabecera cantonal, el código establecido es el 50, si la cabecera cantonal está constituida por varias parroquias urbanas, la codificación de las parroquias va desde 01 a 49 y la codificación de las parroquias rurales va desde 51 a 99.

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

Si la cabecera cantonal está conformada por varias parroquias urbanas, y el área urbana se encuentra constituida en parte o en el todo de cada parroquia urbana, en las parroquias urbanas en las que el área urbana cubre todo el territorio de la parroquia, todo el territorio de la parroquia será urbano, su código de zona será de a partir de 01, si en el territorio de cada parroquia existe definida

área urbana y área rural, la codificación para el inventario catastral en lo urbano, el código de zona será a partir del 01. En el territorio rural de la parroquia urbana, el código de ZONA para el inventario catastral será a partir del 51.

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

b) LEVANTAMIENTO PREDIAL:

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

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

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

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

Art. 9.- CATASTROS Y REGISTRO DE LA PROPIEDAD.- El GAD Municipal del Cantón Palanda se encargará de la estructura administrativa del registro y su coordinación con el catastro.

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

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

CAPÍTULO II

DEL CONCEPTO, COMPETENCIA, SUJETOS DEL TRIBUTO Y RECLAMOS

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

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

Art. 11.- NOTIFICACIÓN.- A este efecto, la Dirección Financiera notificará por la prensa o por una boleta a los propietarios, haciéndoles conocer la realización del avalúo. Concluido el proceso se notificará al propietario el valor del avalúo.

Art. 12.- SUJETO ACTIVO.- El sujeto activo de los impuestos señalados en los artículos precedentes es el GAD Municipal de Palanda.

Art. 13.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos, los contribuyentes o responsables de los impuestos que gravan la propiedad urbana y rural, las personas naturales o jurídicas, las sociedades de hecho, las sociedades de bienes, las herencias yacientes y demás entidades aún cuando careciesen de personalidad jurídica, como señalan los artículos: 23, 24, 25, 26 y 27 del Código Tributario y que sean propietarios (urbanos) y (propietarios o posesionarios en lo rural) o usufructuarios de bienes raíces ubicados en las zonas urbanas y rurales del Cantón (definido el responsable del tributo en la escritura pública).

Art. 14.- RECLAMOS Y RECURSOS.- Los contribuyentes responsables o terceros, tienen derecho a presentar reclamos e interponer los recursos administrativos previstos en los artículos 115 del Código Tributario y 383 y 392 del Código Orgánico de

Organización Territorial Autonomía y Descentralización, ante el Director Financiero Municipal, quien los resolverá en el tiempo y en la forma establecida.

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

CAPÍTULO III

DEL PROCESO TRIBUTARIO

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

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

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

Art. 16.- 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 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. 17.- ESTIMULOS TRIBUTARIOS.- Con la finalidad de estimular el desarrollo del turismo, la construcción, la industria, el comercio u otras actividades productivas, culturales, educativas, deportivas, de beneficencia, así como los que protejan y defiendan el medio ambiente, los concejos cantonales o metropolitanos podrán, mediante ordenanza, disminuir hasta un cincuenta por ciento los valores que correspondan cancelar a los diferentes sujetos pasivos de los tributos establecidos en la ley.

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

Art. 19.- IMPUTACIÓN DE PAGOS PARCIALES.- Los pagos parciales, se imputarán en el siguiente orden: Pprimero a intereses, luego al tributo y, por último, a multas y costas.

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

Art. 20.- SANCIONES TRIBUTARIAS.- Los contribuyentes responsables de 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. 21.- CERTIFICACIÓN DE AVALÚOS.- La Oficina de Avalúos y Catastros conferirá la certificación sobre el valor de la propiedad urbana y propiedad rural vigente en el presente bienio, que le fueren solicitados por los contribuyentes o responsables del impuesto a los predios urbanos y rurales, previa solicitud escrita y, la presentación del certificado de no adeudar a la municipalidad por concepto alguno.

Art. 22.- INTERESES POR MORA TRIBUTARIA.- A partir de su vencimiento, el impuesto principal y sus adicionales, ya sean de beneficio municipal o de otras entidades u organismos públicos, devengarán el interés anual desde el primero de enero del año al que corresponden los impuestos hasta la fecha del pago, según la tasa de interés establecida de conformidad con las disposiciones del Banco Central, en concordancia con el 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. 23- OBJETO DEL IMPUESTO.- Serán objeto del impuesto a la propiedad Urbana, todos los predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas de la cabecera cantonal, de las cabeceras parroquiales y demás zonas

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

Art. 24.- SUJETOS PASIVOS.- Son sujetos pasivos de este impuesto los propietarios de predios ubicados dentro de los límites de las zonas urbanas, quienes pagarán un impuesto anual, cuyo sujeto activo es la municipalidad o distrito metropolitano respectivo, en la forma establecida por la ley.

Para los efectos de este impuesto, los límites de las zonas urbanas serán determinados por el concejo mediante ordenanza, previo informe de una comisión especial conformada por el gobierno autónomo correspondiente, de la que formará parte un representante del centro agrícola cantonal respectivo.

Art. 25.- IMPUESTOS QUE GRAVAN A LOS PREDIOS URBANOS.- Los predios urbanos están gravados por los siguientes impuestos establecidos en los artículos 494 al 513 del Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización:

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

Art. 26.- VALOR DE LA PROPIEDAD URBANA.-

a.-) Valor de terrenos.- Los predios urbanos serán valorados mediante la aplicación de los elementos de valor del suelo, valor de las edificaciones y valor de reposición previstos en la Ley; con este propósito, el concejo aprobará mediante ordenanza, el plano del valor de la tierra, los factores de aumento o reducción del valor del terreno por los aspectos geométricos, topográficos, accesibilidad a determinados servicios, como agua potable, alcantarillado y otros servicios, así como los factores para la valoración de las edificaciones.

El plano de sectores homogéneos, es el resultado de la conjugación de variables e indicadores analizadas en la realidad urbana como universo de estudio, la infraestructura básica, la infraestructura complementaria y servicios municipales, información que permite además, analizar la cobertura y déficit de la presencia física de las infraestructuras y servicios urbanos, información, que relaciona de manera inmediata la capacidad de administración y gestión que tiene la municipal en el espacio urbano.

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

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

CABECERA CANTONAL DE PALANDA
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015

Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		Prom. Zonas	Núm. Manz
		Alcant.	Agua Potab.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Rec. Bas.	Aseo. Calles		
SH 1	Cobertura	97,50	98,34	97,00	96,26	100,00	80,03	98,00	96,00	95,39	15,00
	Déficit	2,50	1,66	3,00	3,74	0,00	19,97	2,00	4,00	4,61	
SH 2	Cobertura	75,02	93,75	95,63	63,17	100,00	39,08	100,00	86,25	86,61	8,00
	Déficit	24,98	6,25	4,37	36,83	0,00	60,93	0	13,75	13,75	
SH 3	Cobertura	48,98	79,18	57,11	46,18	100,00	19,79	62,93	41,27	56,93	12,00
	Déficit	51,02	20,82	42,89	53,82	0,00	80,21	37,07	58,73	43,07	
SH 4	Cobertura	36,27	70,02	32,02	14,80	100,00	3,75	37,04	7,52	37,68	10,00
	Déficit	63,73	29,98	67,98	85,20	0,00	96,25	62,96	92,48	62,32	
SH 5	Cobertura	12,49	25,03	7,01	764	100,00	0,00	7,56	0,00	19,97	10,00
	Déficit	87,51	74,97	92,99	92,36	0,00	100,00	92,44	100,00	80,03	
SH 6	Cobertura	17,50	33,34	21,01	25,78	100,00	7,50	23,41	13,33	30,23	15,00
	Déficit	82,50	66,66	79,99	74,22	0,00	92,50	76,59	86,67	69,77	
Ciudad	Cobertura	47,96	66,61	51,63	42,30	100,00	25,03	54,82	40,73	53,64	
	Déficit	52,04	33,39	48,37	57,70	0,00	74,98	45,18	59,27	46,36	

CABECERA PARROQUIAL DE VALLADOLID
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015

Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		Prom. Zonas	Núm. Manz
		Alcant.	Agua Potab.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Rec. Bas.	Aseo. Calles		
SH 1	Cobertura	84,40	100,00	100,00	90,68	100,00	59,44	100,00	90,00	90,56	8,00
	Déficit	15,60	0,00	0,00	9,32	0,00	40,56	0,00	10,00	9,44	
SH 2	Cobertura	87,52	93,76	97,52	52,92	100,00	18,75	72,50	37,60	70,07	4,00
	Déficit	12,48	6,24	2,48	47,08	0,00	81,25	27,50	62,40	29,93	
SH 3	Cobertura	59,74	72,23	64,47	35,79	100,00	9,72	46,71	16,80	50,68	9,00
	Déficit	40,26	27,77	35,53	64,21	0,00	90,28	53,29	83,20	49,32	
SH 4	Cobertura	38,41	44,65	36,09	31,41	100,00	3,57	30,49	9,00	36,70	14,00
	Déficit	61,59	55,35	63,91	68,59	0,00	96,43	69,51	91,00	63,30	
SH 5	Cobertura	12,50	5,96	10,24	11,27	100,00	1,19	8,40	2,40	19,06	21,00
	Déficit	87,50	94,04	89,76	88,73	0,00	98,81	91,60	97,60	80,94	
SH 6	Cobertura	0,00	0,00	0,00	7,83	100,00	3,91	0,00	0,00	13,97	16,00
	Déficit	100,00	100,00	100,00	92,18	0,00	96,09	100,00	100,00	86,03	
Ciudad	Cobertura	47,09	52,77	51,39	38,32	100,00	16,10	43,02	25,97	46,84	
	Déficit	52,91	47,23	48,61	61,68	0,00	83,90	56,98	74,03	53,16	

CABECERA PARROQUIAL DE SAN FRANCISCO VERGEL
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015

Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		Prom. Zonas	Núm. Manz
		Alcant.	Agua Potab.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Rec. Bas.	Aseo. Calles		
SH 1	Cobertura	45,01	97,50	89,51	23,79	0,00	0,00	97,00	97,00	56,23	10
	Déficit	54,99	2,50	10,49	76,21	100,00	100,00	3,00	3,00	43,77	
SH 2	Cobertura	29,19	89,60	38,77	21,72	0,00	0,00	80,83	74,17	41,79	12
	Déficit	70,81	10,40	61,23	78,28	100,00	100,00	19,17	25,83	58,22	
SH 3	Cobertura	13,64	45,47	20,48	13,43	0,00	0,00	44,58	40,07	22,21	11
	Déficit	86,36	54,53	79,52	86,57	100,00	100,00	55,42	59,93	77,79	
SH 4	Cobertura	1,70	7,96	3,19	11,38	0,00	0,00	8,00	9,15	5,17	21
	Déficit	98,30	92,04	96,81	88,62	100,00	100,00	92,00	90,85	94,83	
Ciudad	Cobertura	22,39	60,13	37,99	17,58	0,00	0,00	57,60	55,10	31,35	
	Déficit	77,61	39,87	62,01	82,42	100,00	100,00	42,40	44,90	68,65	

**CENTRO URBANO DE EL PORVENIR DELCARMEN
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015**

Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		Prom. Zonas	Núm. Manz
		Alcant.	Agua Potab.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Rec. Bas.	Aseo. Calles		
SH 1	Cobertura	48,44	90,63	70,02	23,34	0,00	0,00	83,75	96,25	51,55	8
	Déficit	51,56	9,37	29,98	76,66	100,00	100,00	16,25	3,75	48,45	
SH 2	Cobertura	22,50	47,54	23,03	17,27	0,00	0,00	22,12	37,64	24,30	10
	Déficit	77,50	52,46	76,97	82,73	100,00	100,00	77,88	62,36	75,70	
SH 3	Cobertura	5,20	16,69	8,35	8,55	0,00	0,00	10,50	8,40	7,21	12
	Déficit	94,80	83,31	91,65	91,45	100,00	100,00	89,50	91,60	92,79	
Ciudad	Cobertura	25,38	51,62	33,80	16,39	0,00	0,00	38,79	47,43	27,69	
	Déficit	74,62	48,38	66,20	83,61	100,00	100,00	61,21	52,57	72,31	

**CENTRO URBANO DE SANTA CLARA DEL VERGEL
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015**

Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		Prom. Zonas	Núm. Manz
		Alcant.	Agua Potab.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Rec. Bas.	Aseo. Calles		
SH 1	Cobertura	30,01	65,02	82,02	19,80	0,00	0,00	66,00	0,00	32,86	10
	Déficit	69,99	34,98	17,98	80,20	100,00	100,00	34,00	100,00	67,15	
SH 2	Cobertura	15,91	36,37	35,47	9,80	0,00	0,00	40,47	0,00	17,25	11
	Déficit	84,09	63,63	64,53	90,20	100,00	100,00	59,53	100,00	82,75	
SH 3	Cobertura	0,00	0,00	0,00	3,74	0,00	0,00	0,00	0,00	0,47	5
	Déficit	100,00	100,00	100,00	96,26	100,00	100,00	100,00	100,00	99,53	
CIUD AD	Cobertura	15,31	33,80	39,16	11,11	0,00	0,00	35,49	0,00	16,86	
	Déficit	84,69	66,20	60,84	88,89	100,00	100,00	64,51	100,00	83,14	

**CENTRO URBANO CABECERA PARROQUIAL LA CANELA
CUADRO DE COBERTURA Y DEFICIT DE INFRAESTRUCTURA Y SERVICIOS 2015**

Sector Homog	Cobertura	Infraestructura Básica				Infraest. Complem		Serv. Mun		Prom. Zonas	Núm. Manz
		Alcant.	Agua Potab.	Elec. Alum.	Red Vial	Red Telef.	Acera y Bord	Reco. Bas.	Aseo. Calles		
SH 1	Cobertura	29,19	80,57	53,91	19,64	0,00	0,00	76,67	0,00	37,14	9,00
	Déficit	70,81	19,43	46,09	80,36	100,00	100,00	23,33	100,00	62,86	
SH 2	Cobertura	16,67	37,52	18,35	11,48	0,00	0,00	33,47	0,00	16,78	6,00
	Déficit	83,33	62,48	81,65	88,52	100,00	100,00	66,53	100,00	83,22	
SH 3	Cobertura	7,96	15,93	4,09	3,07	0,00	0,00	6,87	0,00	5,42	12,00
	Déficit	92,04	84,07	95,91	96,93	100,00	100,00	93,13	100,00	94,58	
Ciudad	Cobertura	17,94	44,67	25,45	11,40	0,00	0,00	39,00	0,00	14,84	
	Déficit	82,06	55,33	74,55	88,60	100,00	100,00	61,00	100,006	85,16	

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

**VALOR M² DE TERRENO
AREA URBANA DE PALANDA**

Sector Homog.	Límit. Sup.	Valor m²	Límit. Inf.	Valor m²	No. Mz
1	9,843	150	8,475	140	15
2	8,100	80	6,646	70	8
3	6,508	60	5,340	50	12
4	4,894	35	3,705	30	10
5	3,129	20	1,705	10	10
6	5.870	3	1,848	2	15
7	Límite Urbano			2	

**VALOR M² DE TERRENO
AREA URBANA DE VALLADOLID**

Sector Homog.	Límit. Sup.	Valor m²	Límit. Inf.	Valor m²	No. Mz
1	9.844	70	8,201	60	8
2	7,380	35	6,709	30	4
3	6,318	25	5,093	20	9
4	4,842	15	3,363	10	14
5	3,145	8	1,558	4	21
6	1.956	2	1,580	2	16
7	Límite Urbano			2	

**VALOR M² DE TERRENO
AREA URBANA DE SAN FRANCISCO DEL VERGEL**

Sector Homog.	Límit. Sup.	Valor m²	Límit. Inf.	Valor m²	No. Mz
1	6.367	25	5,255	20	10
2	4.961	10	4.070	8	12
3	3.451	5	2.401	4	11
4	2.291	3	1.045	0.50	22
5	Límite Urbano			0,50	

VALOR M² DE TERRENO
AREA URBANA DE EL PORVENIR DEL CARMEN

Sector Homog.	Límit. Sup.	Valor m²	Límit. Inf.	Valor m²	No. Mz
1	6.398	25	4,725	20	8
2	4,026	10	2,763	7	10
3	2,503	5	0,703	0,5	12
4	Límite Urbano			0,50	

VALOR M² DE TERRENO
AREA URBANA DE SANTA CLARA DEL VERGEL

Sector Homog.	Límit. Sup.	Valor m²	Límit. Inf.	Valor m²	No. Mz
1	5,961	10	4,302	8	10
2	4,172	5	1,330	3	11
3	1,170	1	1,248	0,25	5
4	Límite Urbano			0,25	

VALOR M² DE TERRENO
AREA URBANA DE LA CANELA

Sector Homog.	Limit. Sup.	Valor m²	Limit. Inf.	Valor m²	No. Mz
1	5,710	25	4,161	20	9
2	3,896	10	2,322	8	6
3	2.315	5	1.045	0,5	12
4	Límite Urbano			0,50	

Del valor base que consta en el plano del valor de la tierra, valor por metro cuadrado de la manzana, se establecen los valores de eje de vía, con el promedio del valor de las manzanas vecinas, del valor de eje se constituye el valor individual del predio, considerando la localización del predio en la manzana, de este valor base, se establece el valor individual de los terrenos de acuerdo a la Normativa de valoración de la propiedad urbana, el valor individual será afectado por los siguientes factores de aumento o reducción: Topográficos; a nivel, bajo nivel, sobre nivel, accidentado y escarpado. Geométricos; Localización, forma, superficie, relación dimensiones frente y fondo. Accesibilidad a servicios; vías, energía eléctrica, agua, alcantarillado, aceras, teléfonos, recolección de basura y aseo de calles; como se indica en el siguiente cuadro:

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

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

BORDILLOS
TELEFONO
RECOLECCION DE
BASURA
ASEO DE CALLES

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

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

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

Donde:

VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO

Vsh = VALOR M2 DE SECTOR HOMOGENEO O VALOR INDIVIDUAL

Fa = FACTOR DE AFECTACION

S = SUPERFICIE DEL TERRENO

b.-) Valor de edificaciones

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

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

Factores - Rubros de Edificación del predio

Constante Reposición	Valor
1 piso	
+ 1 piso	

Rubro Edificación	Valor
ESTRUCTURA	

Columnas y Pilastras	
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	2,2636
Pilotes	1,4130
Hierro	1,1868
Madera Común	0,5612
Caña	0,4044
Madera Fina	0,5300
Bloque	0,4329
Ladrillo	0,4329
Piedra	0,4788
Adobe	0,4329
Tapial	0,4329

Vigas y Cadenas	
No tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,7176
Hierro	0,3991
Madera Común	0,2763
Caña	0,1072
Madera Fina	0,6170

Entre Pisos	
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,3333
Hierro	0,2266
Madera Común	0,1466
Caña	0,1217
Madera Fina	0,4220
Madera y Ladrillo	0,2054
Bóveda de Ladrillo	0,1404
Bóveda de Piedra	0,5910

Paredes	
No tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,9314
Madera Común	0,9590
Caña	0,3316
Madera Fina	1,2489
Bloque	0,7482
Ladrillo	0,6717
Piedra	0,6377
Adobe	0,4719
Tapial	0,4719
Bahareque	0,4659
Fibro-Cemento	0,7011

Escalera	
No Tiene	0,0000
Hormigón Armado	0,4051
Hormigón Ciclopeo	0,0851
Hormigón Simple	0,0643
Hierro	0,1885
Madera Común	0,0314
Caña	0,0251
Madera Fina	0,0890
Ladrillo	0,0168
Piedra	0,0758

Cubierta	
Hormigón Armado	1,5925
Hierro	1,0829
Estereoestructura	11,0493
Madera Común	0,5090
Caña	0,1987
Madera Fina	0,9555

Rubro Edificación	Valor
ACABADOS	

Revestimiento de Pisos	
Madera Común	0,2150
Caña	0,0755
Madera Fina	1,4230
Arena-Cemento	0,3284
Cemento alisado	0,3284
Mármol	4,0192
Marmeton	2,0096
Marmolina	1,3375
Baldosa Cemento	0,4588
Baldosa Cerámica	0,6770
Parquet	0,8458
Vinyl	0,4502
Duela	0,5420
Tablon / Gress	0,8458
Tabla	0,2980

Revestimiento Interior	
No tiene	0,0000
Madera Común	1,3457
Caña	0,3795
Madera Fina	3,4257
Arena-Cemento	0,3906
Tierra	0,2208
Marmol	2,9950
Marmeton	2,1150
Marmolina	1,2350
Baldosa Cemento	0,6675
Baldosa Cerámica	1,2240
Grafiado	1,0452
pedra ladrillo	2,7537

Revestimiento Exterior	
No tiene	0,0000
Arena-Cemento	0,1813
Tierra	0,1430
Marmol	1,1095
Marmetón	1,1095
Marmolina	1,1095
Baldosa Cemento	0,2227
Baldosa Cerámica	0,4060
Grafiado	0,4863
Champiado	0,2086

Revestimiento Escalera	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,0222
Caña	0,0150
Madera Fina	0,0565
Arena-Cemento	0,0065
Marmol, marmeton	0,0393
Marmetón	0,0393
Marmolina	0,0393
Baldosa Cemento	0,0114
Baldosa Cerámica	0,0623
Grafiado	0,3531
Champiado	0,3531

Rubro Edificación	Valor
ACABADOS	

Tumbados	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,4057
Caña	0,1610
Madera Fina	2,2928
Arena-Cemento	0,2614
Grafiado	0,3998
Champiado	0,3709
Fibro Cemento	0,6630
Fibra Sintética	1,0768
Estuco	0,6086

Cubierta	
Arena-Cemento	0,2873
Fibro Cemento	0,6657
Teja Común	0,7313
Teja Vidriada	1,1466
Zinc	0,3905
Polietileno	0,8165
Domos / Traslúcido	0,8165
Ruberoj	0,8165
Paja-Hojas	0,1981
Cady	0,1170
Tejuelo	0,3784
Baldosa Cerámica	0,7510
Baldosa Cemento	0,5090
Azulejo	0,0000

Puertas	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,7848
Caña	0,0150
Madera Fina	1,4233
Aluminio	1,5259
Enrollable	0,7244
Hierro-Madera	0,0610
Madera Malla	0,0300
Tol Hierro	1,3966

Ventanas	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,1893
Madera Fina	0,3248
Aluminio	0,5806
Enrollable	0,2370
Hierro	0,4091
Madera Malla	0,1344

Cubre Ventanas	
No tiene	0,0000
Hierro	0,1699
Madera Común	0,3296
Caña	0,0000
Madera Fina	0,7150
Aluminio	0,3852
Enrollable	0,5252
Madera Malla	0,0210

Closets	
No tiene	0,0000
Madera Común	0,4424
Madera Fina	0,8095
Aluminio	0,7225

Rubro Edificación	Valor
INSTALACIONES	

Sanitarios	
No tiene	0,0000
Pozo Ciego	0,1005
Canalización Aguas Servidas	0,0575
Canalización Aguas Lluvias	0,0575
Canalización Combinado	0,1584

Baños	
No tiene	0,0000
Letrina	0,0876
Baño Común	0,0958
Medio Baño	0,1124
Un Baño	0,1537
Dos Baños	0,3073
Tres Baños	0,4610
Cuatro Baños	0,6064
+ de 4 Baños	0,7519

Eléctricas	
No tiene	0,0000
Alambre Exterior	0,3603
Tubería Exterior	0,3889
Empotradas	0,4085

Para la aplicación del método de reposición y establecer los parámetros específicos de cálculo, de la tabla de factores de reposición, que corresponde al valor por cada rubro del presupuesto de obra de la edificación, actúa en base a la información que la ficha catastral lo tiene por cada bloque edificado, la sumatoria de los factores identificados llega a un total, este total se multiplica por una constante P1, cuando el bloque edificado corresponde a una sola planta o un piso, y la constante P2, cuando el bloque edificado corresponde a más de un piso. Se establece la constante P1 en el valor de: 25,00; y la constante P2 en el valor de: 25,20; que permiten el cálculo del valor metro cuadrado (m²) de reposición, en los diferentes sistemas constructivos.

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

Factores de Depreciación de Edificación Urbano – Rural

Años	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	0,40	0,59	0,44	0,44
31-32	0,6	0,59	0,57	0,39	0,56	0,39	0,39
33-34	0,58	0,57	0,55	0,38	0,53	0,37	0,37
35-36	0,56	0,56	0,53	0,37	0,51	0,35	0,35
37-38	0,54	0,54	0,51	0,36	0,49	0,34	0,34
39-40	0,52	0,53	0,49	0,35	0,47	0,33	0,33
41-42	0,51	0,51	0,48	0,34	0,45	0,32	0,32
43-44	0,5	0,5	0,46	0,33	0,43	0,31	0,31
45-46	0,49	0,48	0,45	0,32	0,42	0,3	0,3
47-48	0,48	0,47	0,43	0,31	0,4	0,29	0,29
49-50	0,47	0,45	0,42	0,3	0,39	0,28	0,28
51-52	0,46	0,44	0,41	0,29	0,37	0,27	0,27
55-56	0,46	0,42	0,39	0,28	0,34	0,25	0,25
53-54	0,45	0,43	0,4	0,29	0,36	0,26	0,26
57-58	0,45	0,41	0,38	0,28	0,33	0,24	0,24
59-60	0,44	0,4	0,37	0,28	0,32	0,23	0,23
61-64	0,43	0,39	0,36	0,28	0,31	0,22	0,22
65-68	0,42	0,38	0,35	0,28	0,3	0,21	0,21
69-72	0,41	0,37	0,34	0,28	0,29	0,2	0,2
73-76	0,41	0,37	0,33	0,28	0,28	0,2	0,2
77-80	0,4	0,36	0,33	0,28	0,27	0,2	0,2
81-84	0,4	0,36	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
85-88	0,4	0,35	0,32	0,28	0,26	0,2	0,2
89	0,4	0,35	0,32	0,28	0,25	0,2	0,2

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

AFECTACIÓN			
COEFICIENTE CORRECTOR POR ESTADO DE CONSERVACIÓN			
Años Cumplidos	Estable	A reparar	Total Deterioro
0-2	1	0,84	0
3-4	1	0,84	0
5-6	1	0,81	0
7-8	1	0,78	0
9-10	1	0,75	0
11-12	1	0,72	0
13-14	1	0,70	0
15-16	1	0,67	0
17-18	1	0,65	0
19-20	1	0,63	0
21-22	1	0,61	0
23-24	1	0,59	0
25-26	1	0,57	0
27-28	1	0,55	0
29-30	1	0,53	0
31-32	1	0,51	0
33-34	1	0,50	0
35-36	1	0,48	0
37-38-	1	0,47	0
39-40	1	0,45	0
41-42	1	0,44	0
43-44	1	0,43	0
45-46	1	0,42	0
47-48	1	0,40	0
49-50	1	0,39	0
51-52	1	0,38	0
53-54	1	0,37	0
55-56	1	0,36	0
57-58	1	0,35	0
59-60	1	0,34	0
61-64	1	0,34	0
65-68	1	0,33	0
69-72	1	0,32	0
73-76	1	0,31	0
77-80	1	0,31	0
81-84	1	0,30	0
85-88	1	0,30	0
89 o más	1	0,29	0

Art. 27.- 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.

Art. 28.- IMPUESTO ANUAL ADICIONAL A PROPIETARIOS DE SOLARES NO EDIFICADOS O DE CONSTRUCCIONES OBSOLETAS EN ZONAS DE PROMOCION INMEDIATA.- Los propietarios de solares no edificados y construcciones obsoletas ubicadas en zonas de promoción inmediata descrita en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización, pagarán un impuesto adicional, de acuerdo con las siguientes alícuotas:

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

Este impuesto se deberá 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 transcurrido un año desde la respectiva notificación.

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

Art. 29.- IMPUESTO A LOS SOLARES NO EDIFICADOS.- El recargo del dos por mil (2°/oo) anual que se cobrará a los solares no edificados, hasta que se realice la edificación, para su aplicación se estará a lo dispuesto en el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización. Las zonas urbanizadas las definirá la municipalidad en el territorio urbano del cantón mediante ordenanza.

Art. 30.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.- Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón, que son adscritos al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación irá 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.

Art. 31.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial urbano, se aplicará la Tarifa de 0,40 o/oo (cero punto cuarenta por mil), calculado sobre el valor imponible. Se cobrará, adicionalmente el 3 % (tres por ciento) de un salario básico unificado por concepto de servicios administrativos.

Art. 32.- 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 Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Art. 34.- ZONAS URBANO MARGINALES (Art. 509 COOTAD).- Están exentas del pago de los impuestos a que se refiere la presente sección las siguientes propiedades:

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

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

Art. 35.- 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, aún cuando no se hubiere emitido el catastro. En este caso, se realizará el pago a base del catastro del año anterior y se entregará al contribuyente un recibo provisional. El vencimiento de la obligación tributaria será el 31 de diciembre de cada año.

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

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

Del 1 al 15 de mayo	3%
Del 16 al 31 de mayo	2%
Del 1 al 15 de junio	2%
Del 16 al 30 de junio	1%

De igual manera, los pagos que se hagan a partir del 1 de julio, soportarán el 10% de recargo sobre el impuesto principal, de conformidad con el Código Orgánico de Organización Territorial Autonomía y Descentralización.

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

Art. 36.- REBAJAS A LA CUANTIA O VALOR DEL TITULO.-

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

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

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

Grado de discapacidad	% para aplicación del beneficio	% reducción del pago
Del 40% al 49%	60%	30%
Del 50% al 74%	70%	35%
Del 75% al 84%	80%	40%
Del 85% al 100%	100%	50%

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

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

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

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

CAPÍTULO V

IMPUESTO A LA PROPIEDAD RURAL

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

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

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

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

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

- 01.-) Identificación predial
- 02.-) Tenencia
- 03.-) Descripción del terreno

- 04.-) Infraestructura y servicios
- 05.-) Uso y calidad del suelo
- 06.-) Descripción de las edificaciones
- 07.-) Gastos e Inversiones.

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

a.-) Valor de terrenos

Sectores homogéneos:

Se establece sobre la información de carácter cualitativo de la infraestructura básica, de la infraestructura complementaria, comunicación, transporte y servicios municipales, nformación 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 PALANDA

No.	SECTORES
1	SECTOR HOMOGÉNEO 4.10
2	SECTOR HOMOGÉNEO 4.11
3	SECTOR HOMOGÉNEO 5.20
5	SECTOR HOMOGÉNEO 5.22
6	SECTOR HOMOGÉNEO 6.30
7	SECTOR HOMOGÉNEO 6.31

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 4.10	3333	2947	2561	2000	1825	1579	1018	632
SH 4.11	166667	147368	128070	100000	91228	78947	50877	31579
SH 5.20	1,827	1.615	1.404	1.096	1000	865	558	346
SH 5.22	164423	145385	126346	98654	90000	77885	50192	31154
SH 6.30	633	560	487	380	347	300	193	120
SH 6.31	31667	28000	24333	19000	17333	15000	9667	6000

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

CUADRO DE COEFICIENTES DE MODIFICACION POR INDICADORES

1.- GEOMÉTRICOS:

1.1 FORMA DEL PREDIO 1.00 A 0.98

REGULAR
IRREGULAR
MUY IRREGULAR

1.2 POBLACIONES CERCANAS 1.00 A 0.96

CAPITAL PROVINCIAL
CABECERA CANTONAL
CABECERA PARROQUIAL
ASENTAMIENTOS URBANOS

1.3 SUPERFICIE 2.26 A 0.65

0.0001 a 0.0500
0.0501 a 0.1000
0.1001 a 0.1500
0.1501 a 0.2000
0.2001 a 0.2500
0.2501 a 0.5000
0.5001 a 1.0000
1.0001 a 5.0000
5.0001 a 10.0000
10.0001 a 20.0000
20.0001 a 50.0000
50.0001 a 100.0000
100.0001 a 500.0000
+ de 500.0001

2.- TOPOGRÁFICOS 1.00 A 0.96

PLANA
PENDIENTE LEVE
PENDIENTE MEDIA
PENDIENTE FUERTE

3.- ACCESIBILIDAD AL RIEGO 1.00 A 0.96

PERMANENTE
PARCIAL
OCASIONAL

4.- ACCESOS Y VÍAS DE COMUNICACIÓN 1.00 A 0.93

PRIMER ORDEN
SEGUNDO ORDEN
TERCER ORDEN
HERRADURA

FLUVIAL		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:
LÍNEA FÉRREA		
NO TIENE		Valoración individual del terreno
5.- CALIDAD DEL SUELO		VI = S x Vsh x Fa
5.1 TIPO DE RIESGOS	1.00 A 0.70	Fa = FaGeo x FaT x FaAR x FaAVC x FaCS x FaSB
DESLAVES		Dónde:
HUNDIMIENTOS		VI = VALOR INDIVIDUAL DEL TERRENO
VOLCÁNICO		S = SUPERFICIE DEL TERRENO
CONTAMINACIÓN		Fa = FACTOR DE AFECTACIÓN
HELADAS		Vsh = VALOR DE SECTOR HOMOGENEEO
INUNDACIONES		FaGeo = FACTORES GEOMÉTRICOS
VIENTOS		FaT = FACTORES DE TOPOGRAFIA
NINGUNA		FaAR = FACTORES DE ACCESIBILIDAD AL RIEGO
5.2 EROSIÓN	0.985 A 0.96	FaAVC = FACTORES DE ACCESIBILIDAD A VÍAS DE COMUNICACIÓN
LEVE		FaCS = FACTOR DE CALIDAD DEL SUELO
MODERADA		FaSB = FACTOR DE ACCESIBILIDAD SERVICIOS BÁSICOS.
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

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

Art. 42.- 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.

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

Art. 44.- DETERMINACION DEL IMPUESTO PREDIAL.- Para determinar la cuantía el impuesto predial rural, se aplicará la Tarifa de 0,40o/oo (Cero punto cuarenta por mil), calculado sobre el valor de la propiedad.

Se cobrará adicionalmente el 3 % (tres por ciento) de un salario básico unificado por concepto de servicios administrativos

Art. 45.- ADICIONAL CUERPO DE BOMBEROS.-

Para la determinación del impuesto adicional que financia el servicio contra incendios en beneficio del Cuerpo de Bomberos del Cantón Palanda, que es adscrito al GAD municipal, en su determinación se aplicará el 0.15 por mil del valor de la propiedad y su recaudación irá 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.

Art. 46.- 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.

Art. 47. - FORMA Y PLAZO PARA EL PAGO.-

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

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

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

Art. 48. - VIGENCIA.- La presente Ordenanza entrará en vigencia a partir de su aprobación por el Concejo Municipal, sin perjuicio de su publicación en el registro oficial y en la página web institucional.

Art. 49.- 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 del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palanda, a los 04 días del mes de enero del 2016.

f.) Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde del GAD del Cantón Palanda.

f.) Dr. Ángel Augusto Lanche Jara, Secretario del GAD Cantón Palanda.

CERTIFICADO DE DISCUSIÓN: CERTIFICO.- Que la presente “Ordenanza que Regula la Formación de los Catastros Prediales Urbanos y Rurales, la Determinación, Administración y recaudación del impuesto a los Predios Urbanos y Rurales para el bienio 2016-2017 del Cantón Palanda” que precede, fue conocida, discutida y aprobada en primera, segunda y definitiva instancia por el Concejo Municipal del Cantón Palanda, durante las sesiones extraordinarias de fechas 23 de diciembre de 2015 y 04 de enero de 2016, respectivamente, conforme lo determina el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización. Palanda, 04 de enero de 2016, a las 17h00.

f.) Dr. Ángel Augusto Lanche Jara, Secretario General del GAD del Cantón Palanda.

SECRETARIO GENERAL DEL GAD DEL CANTÓN PALANDA.- A los 05 días del mes de enero de 2016, a las 08h20: **VISTOS.-** De conformidad con lo dispuesto en el Art. 322 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, enviase tres ejemplares de la presente ordenanza al señor Alcalde, para su correspondiente sanción.

f.) Dr. Ángel Augusto Lanche Jara, Secretario General del GAD del Cantón Palanda.

ALCALDÍA DEL CANTÓN PALANDA.- A los 05 días del mes de enero de 2016, a las 15h00; de conformidad con las disposiciones contenidas en los artículos 322 y 324 del Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización, habiéndose observado el trámite legal y por cuanto la presente ordenanza está de acuerdo con la Constitución y las leyes de la República, la **SANCIONO** para que entre en vigencia a partir de su aprobación por parte del Concejo del Gobierno Autónomo Descentralizado del cantón Palanda y sancionada por la máxima autoridad sin perjuicio de su publicación en el Registro Oficial y en la página web de la institución.

f.) Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde del GAD del Cantón Palanda.

Proveyó y firmó la presente ordenanza el Ing. Segundo Misael Jaramillo Quezada, Alcalde del Gobierno Autónomo Descentralizado del Cantón Palanda, el 05 de enero de 2016.- LO CERTIFICO.

f.) Dr. Ángel Augusto Lanche Jara, Secretario General del GAD del Cantón Palanda.





REGISTRO OFICIAL[®]
 ÓRGANO DEL GOBIERNO DEL ECUADOR
 Administración del Sr. Ec. Rafael Correa Delgado
 Presidente Constitucional de la República

El Instituto Ecuatoriano de Propiedad Intelectual (IEPI) otorga Derecho de Marca y de Autor al Registro Oficial

